



# PROYECTO: EDIFICIO TASSARA

Galería de emprendimiento y difusión patrimonial

Silvana Camila Amaro Reveco

e. [ad]

Escuela de arquitectura y diseño  
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

Profesor guía: Jorge Alfonso Ferrada Herrera

Arquitectura 2018

# Agadecimientos

A mi familia y amigos

En especial a mi madre y hermano

Que gracias a su ayuda y apoyo durante el proceso universitario hicieron este sueño posible,

A Jorge Ferrada, quien me acompañó y guió durante el periodo de título, para llevar a cabo los propósitos e ideas porpuestas para el proyecto.

A todos los profesores con quien tuve la oportunidad de aprender y mostrarme la belleza de la arquitectura en sus diferentes puntos de vista, en especial a

ivan Ivelic

David Luza

Mauricio Puentes

Eric Caro

Miguel Eyquem

A los funcionarios de la Escuela, quienes con su cariño y buena disposición hacían de la escuela un lugar aún más fraternal.

# INDICE

Capítulo I  
Recapitulación  
P. 15 a 103

1

1/ Primer año 2013  
1.1: Gabinete  
1.2: Paseo Florida

2/ Segundo año 2014  
2.1: La casa colectiva

3/ Tercer año 2015  
3.1: La escuela  
3.2: La sede

4/ Cuarto año 2016  
4.1: La sede  
4.2: Taller recuperativo  
4.3: Conjunto de vivienda colectiva

5/ Quinto año 2017  
5.1: Estación intermodal  
3.2: Conjunto de vivienda colectiva

Capítulo II  
Casos referenciales  
P. 105 a 118

2

2.1 Hotel Magnolia  
2.2 Centro Kapor  
2.3 Azotea Matilde  
2.4 Duoc Uc. Palacio Cousiño  
2.5 Dinamarca 399  
2.6 Opera Catedral y Marilyn Sanguches

Capítulo III  
Módulo de investigación  
P. 119 a 144

3

3.1 Módulo de investigación  
3.2 Fichas

Capítulo IV  
Estudio del lugar  
P. 145 a 164

4

4.1 Antecedentes generales  
4.2 Contexto histórico  
4.3 Patrimonio Mundial  
4.4 Zona UNESCO  
4.5 Monumentos históricos  
4.6 Tipologías  
4.7 Información

Capítulo V  
Edificio Tassara  
P. 165 a 208

5

5.1 Presentación  
5.2 Programa  
5.3 Estructura  
5.4 Normativa

Capítulo VI  
Proceso Título  
P. 209 a 224

6

6.1 Observaciones  
6.2 Análisis FODA  
6.3 Valoración Inmueble

Capítulo 7  
Proyección Título I y II  
P. 225 a 248

7

7.1 Proyecto  
7.2 Planos Arquitectura  
7.3 Superficies

Capítulo 8  
Proyección Título III  
P. 249 a 277

8

8.1 Planos Arquitectura  
8.2 Superficies  
8.3 Planos Estructura

# Prólogo

Mandante: Dirección de Gestión Patrimonial. I. Municipalidad de Valparaíso

Superficies totales: 4.679,8454 mt<sup>2</sup>.

El edificio a rehabilitar es el edificio Tassara, ubicado entre las calles Almirante Riveros y San Martín frente a la plaza Echaurren.

El inmueble en sus inicios fue llamado Julio A. Lynch, construido en 1874 por el arquitecto Víctor Romero Silva, conocido como Edificio Tassara, ocupado actualmente por el Bar Liberty.

El edificio se presenta como un respaldo a la plaza Echaurren, donde su fachada simétrica aparecen con numerosas ventanas con pequeños frontones.

El proyecto busca aprovechar el punto clave en el que se ubica el inmueble, rematando a la Plaza Echaurren con sus ochavos recibidores y propagadores de flujos frente a un vacío urbano. El edificio actúa como un espacio de transición, el cual marca el fin de la Plaza para dar inicio al recorrido residencial. Es por esto, que se propone para el edificio, ser una extensión de la plaza adentrándose como galería hacia el fin de su cuadra, generando una dualidad de umbrales de tránsito y de paseo.

Longitudinal de plaza a cerro, se proyecta un eje que conecta la realidad pública con la privada del barrio en un largo que va desde la plaza hacia el retiro de la calle San Martín, revelando el total del edificio como un potencial urbano.

Vertical donde se proyectan las lucarnas que dividen al edificio en su longitudinal, cuidando el resguardo del interior de la casa, separada del espacio de recorrido público en horizontal por la galería de difusión patrimonial como hacia la terraza en el último piso.

Borde como centro, similar a la plaza misma, el ver y ser visto de los actos compartidos bajo un espacio templado público, hacen de este bordear un centro, una relación recíproca que será llevada de la escala total de la plaza a la escala del pormenor del edificio en la intervención propuesta como generatriz del acto.

Edificio Tassara, Construido en albañilería de ladrillo con tabiquería de madera, tiene tres pisos de plantas rectangulares con un patio interior. Obedece al estilo ecléctico de fines del siglo XIX y principios del siglo XXI. En el primer nivel funcionan varios locales comerciales, y los pisos superiores

son habitacionales. Está localizado en el Área Histórica de Valparaíso, y es soportada bajo el estatuto de Zona Típica.

El proyecto tiene un partido general de mantener el volumen del edificio, que está protegido por la normativa, pero de replantear su interior de forma íntegra.

Definir la forma entorno a su desarrollo arquitectónico, se debate entorno a una relación entre la verticalidad de la luz y las redes, y el acceso desde la plaza a un interior semipúblico de una galería expositiva.

El trabajo realizado por Silvana ha sido arduo, ha realizado numerosos planos y maquetas para entender la complejidad del edificio, y tratar de proponer una unidad estructural y espacial en la cual conviva la realidad pública de su exterior con la privada de las habitaciones superiores. Estas dimensiones declaradas por ella en su proyecto; de Longitudinal, Vertical y Borde, constituyen en su proyecto las directrices estructurales y espaciales en las cuales se debate su proposición y permiten dilucidar su forma.

Jorge Ferrada Herrera

doctor arquitecto

# Recapitulación

01





---

## 1.1 Primer ciclo

### Etapa 1

---

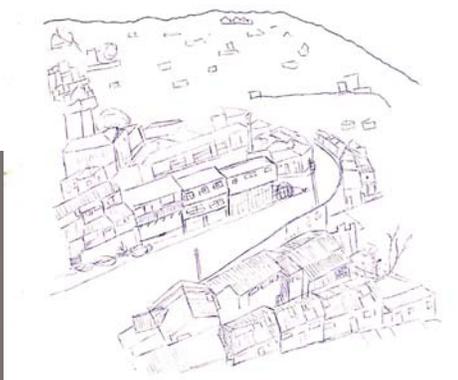
El taller de primer año se desarrolla torno a los espacios públicos, los cuales dan cabida para el recibir y el ser recibido.

Es por esto que para la realización de los siguientes proyectos se regirán torno a espacios comunes y públicos.

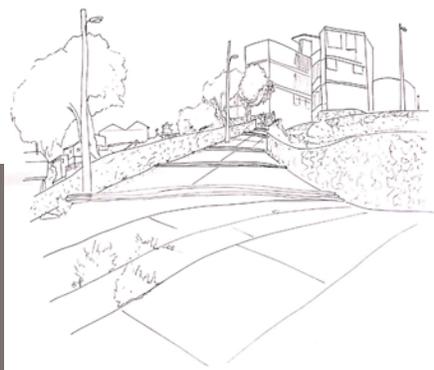
Ubicación

1





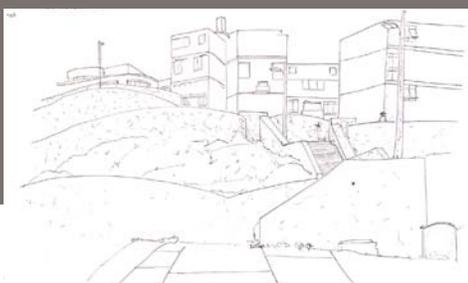
Desde el ascensor Polanco. La densidad estructural va en aumento torno a la cima del cerro, dejando vacíos de traspaso.



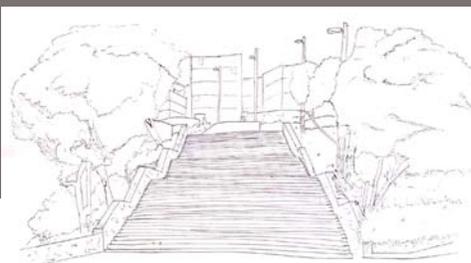
Amplitud vertical que disminuye hasta que los bordes se unen marcando un fin a otro inicio.



De la abertura penetra la iluminación en el lugar disminuyendo en el cierre.



Límite vertical demarcado por el borde de los edificios en su fondo, estos como guías de direccionalidad en el recorrido.



Amplias escaleras que marcan la llegada hacia una salida. Un espacio distanciado en altura para la intimidad vecinal.



La horizontal transitable se pierde ante la verticalidad edificada.

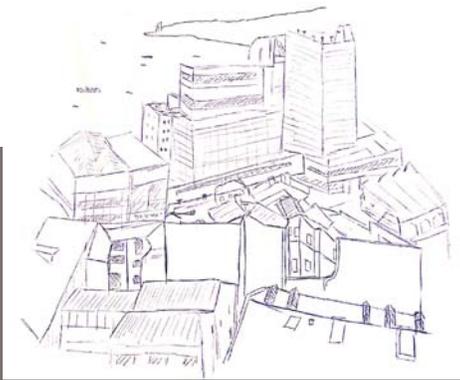
## OBSERVACIONES

El taller de primer año se compone de múltiples actividades, siendo las principales el aprender de la observación y el croquis. Se realizó dentro del año un estudio de distintas escaleras distribuidas en el sector de recreo finalizando con la confección de maquetas de estas, (Introducción al hacer de las maquetas).

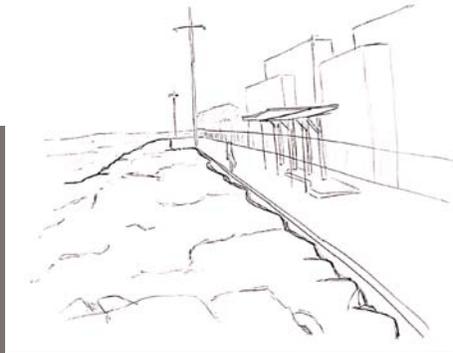
Este primer año arquitectónico fue un año de mucho aprendizaje, debido a la inexperiencia y desconocimiento del dibujo, la observación, los cursos del espacio, maquetas, y más.

Una de las afirmaciones hechas durante el año son:

- La amplitud revela el horizonte total
- El respaldo permite el cobijo del cuerpo torno al retiro
- Los bordes en desnivel permiten la detención en contemplación
- La junta de bordes en una extensión demarca el fin de un recorrido para dar inicio a otro
- Se crean detenciones torno a un centro articulador



Desde el paseo Atkinson. Lo leve aparece en un fondo homogéneo contrastado con lo edificado desnivelado.



Transitar torno a bordes enfrentados. borde mar/ borde paseo.



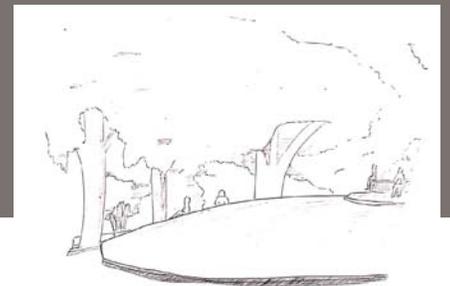
Extensión de las palmeras en un sin fin, direccionando el paso en un centro retirado.



Las bancas se enfocan torno a un centro contemplativo junto con el observar del total del centro. Borde direccionado en centro contemplativo.



Mirador donde se enfrenta la verticalidad de los cerros, aumentando en su lejanía horizontal de la costa.



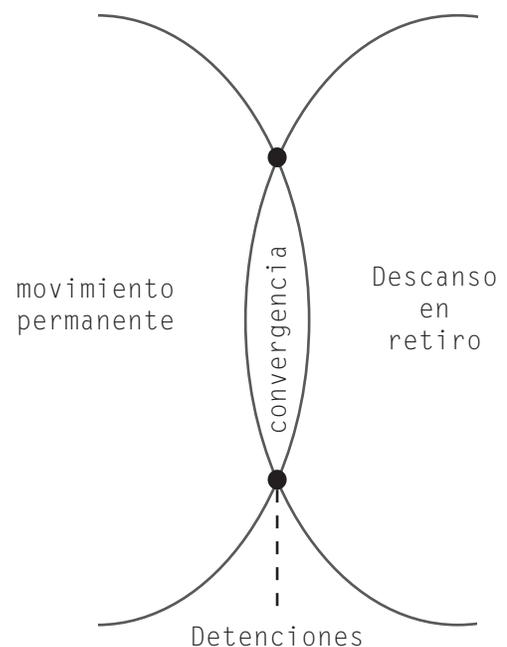
Lugar donde se da el estar. Las personas se posicionan dentro de la extensión del centro para su intimidad.

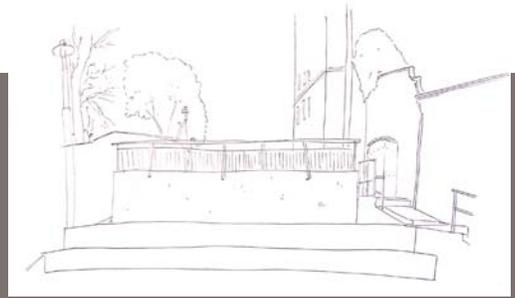
## LO RETIRADO

Los habitantes se reúnen en lo distante del movimiento de la ciudad - BORDES -

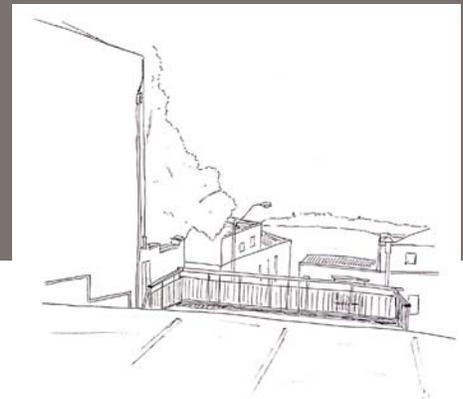
## FONDO DE CONVERGENCIA

Un encuentro entre bordes que demarca el fin de un recorrido para dar inicio a otro.

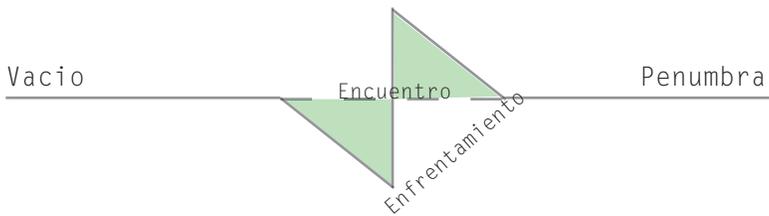




La luz disminuye al llegar al descanso hasta la penumbra, en cobijo al cuerpo en un exterior interiorizado.



Vista desde el centro del descanso. Abunda una sombra constante en el lugar debido a las edificaciones anexas contrastado con la luminosidad lejana que refleja el mar.

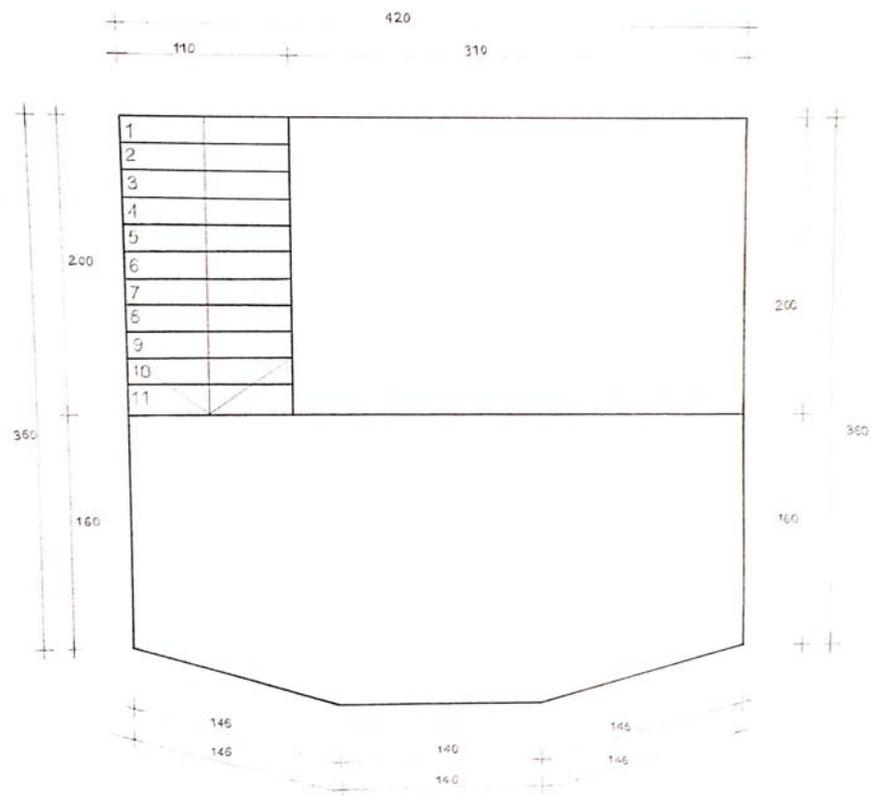
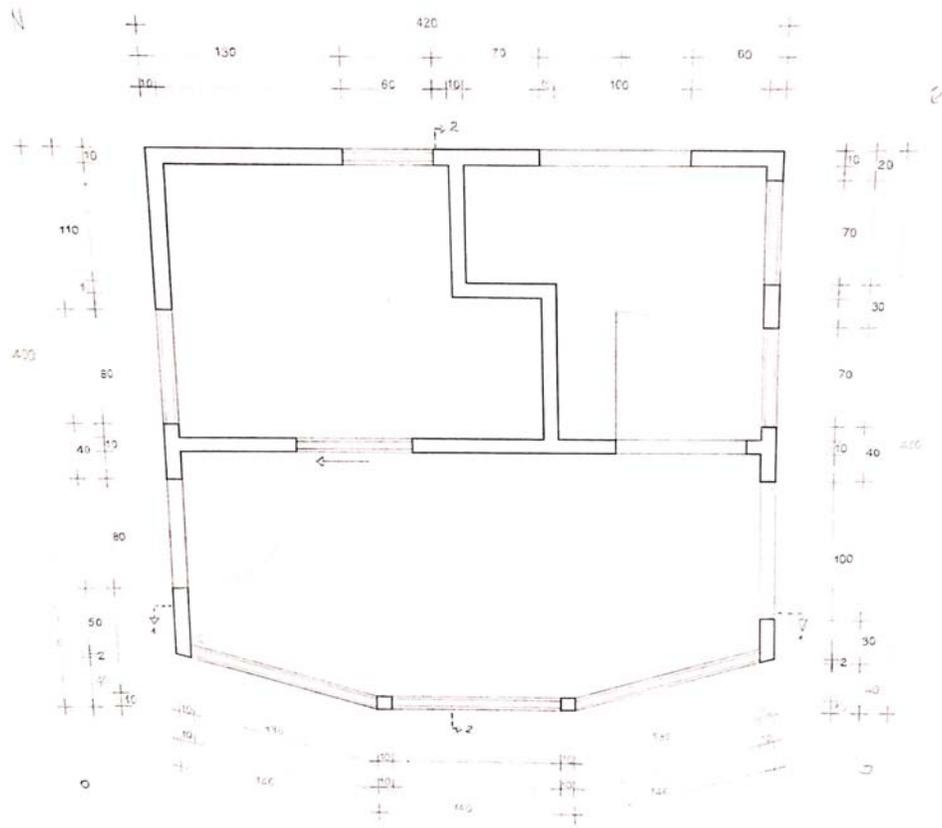


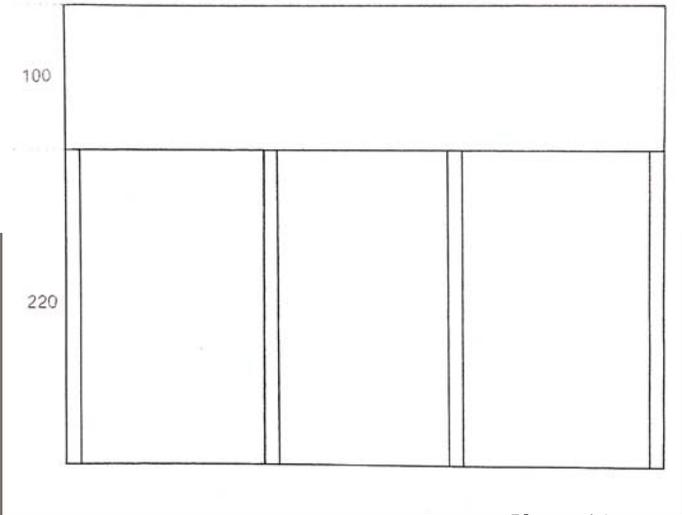
## PROYECTO GABINETE

El gabinete se encuentra emplazado en Cerro Alegre, Valparaíso. El lugar de proyecto posee una direccionalidad en pendiente torno a edificios que cierran en intimidad vecinal en penumbra. Se propone un gabinete el cual posee los equipamientos básicos para vivir, baño, dormitorio y cocina. Este además tiene un segundo piso que lleva a un mirador direccionado al mar, diferenciando lo cercano con lo lejano en orientación espacial.

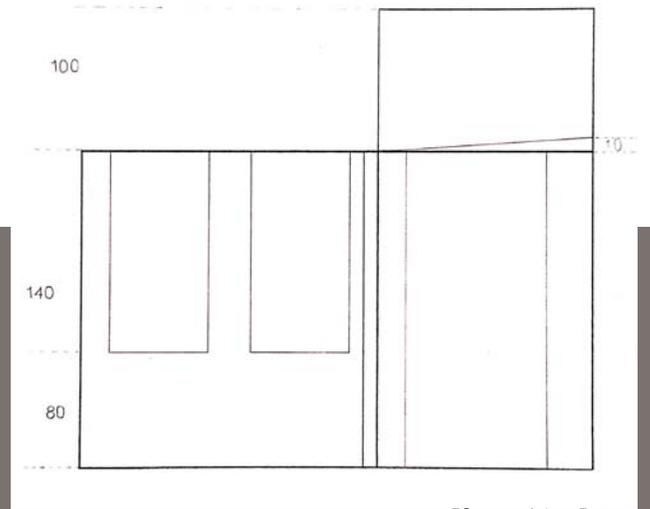
**ACTO:** Formar un ámbito de estudio y trabajo junto con el encuentro ante el volumen de la pendiente.

**FORMA:** Ventanales en abertura sombreada  
**ELEMENTO ARQUITECTÓNICO:** Balcón aterrazado

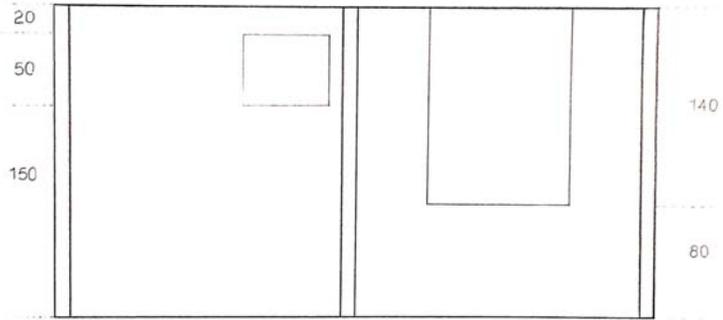




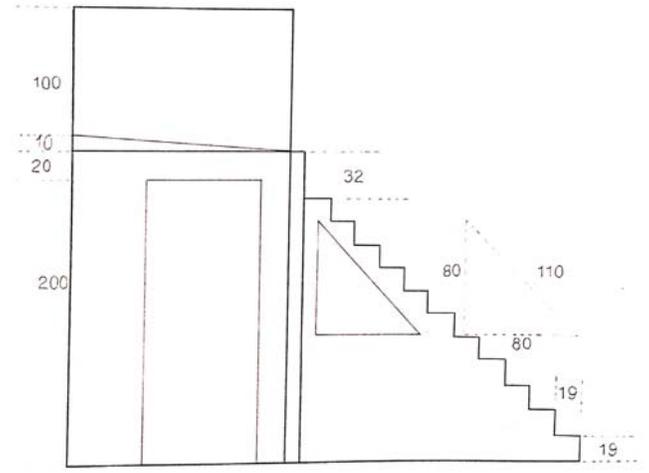
Elevación sur



Elevación Este

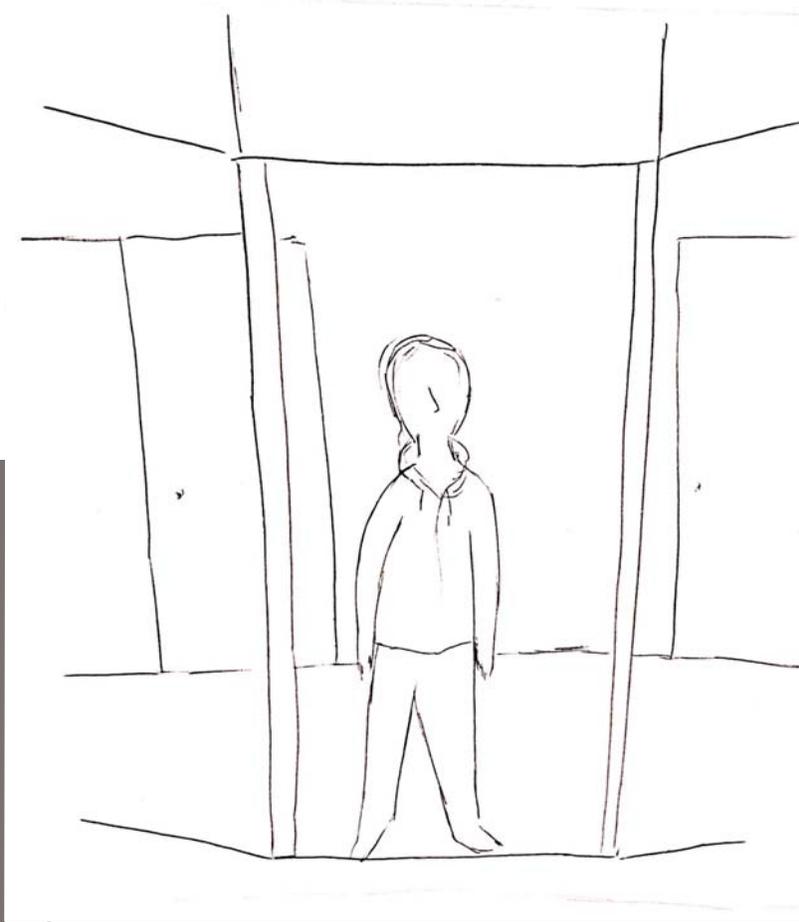


Elevación norte

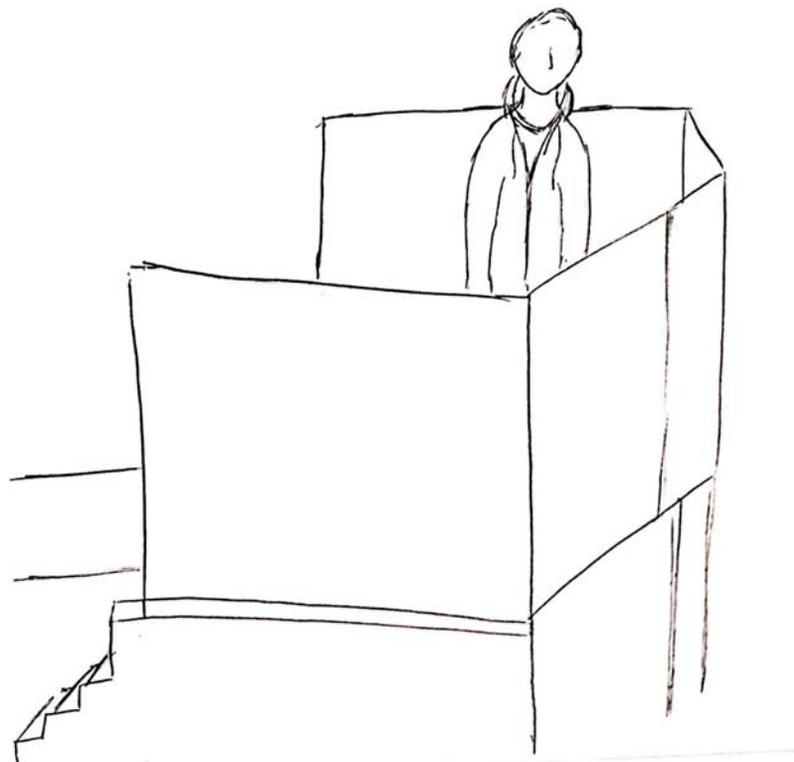


Elevación Oeste

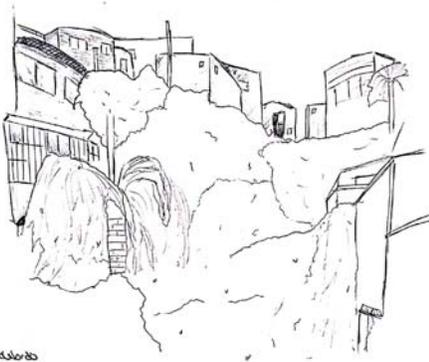




Desde los amplios ventanales, abertura luminosa interior junto con el observar exterior

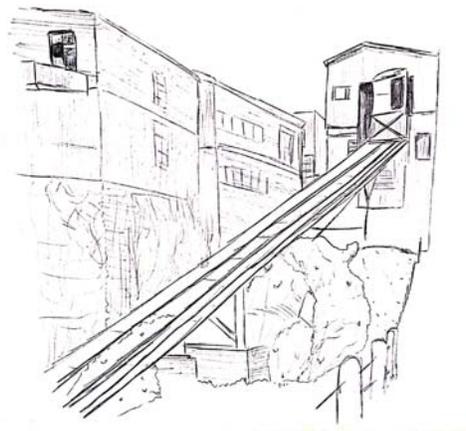


Mirador del desvío torno al recorrido en pendiente para el contemplar del mar.



sketch  
x todo el

Los edificios aparecen torno al borde entre la quebrada natural, dejando un vacío natural común.



El ascensor aparece en el centro de la quebrada, conectando visualmente a las viviendas. Centro de convergencia visual.



## Ascensor Florida

El proyecto se emplaza en el centro de la quebrada torno al ascensor Florida. La conexión actual entre los vecinos del sector es dado a través de largas escaleras, un lugar de traspaso y un breve saludo.

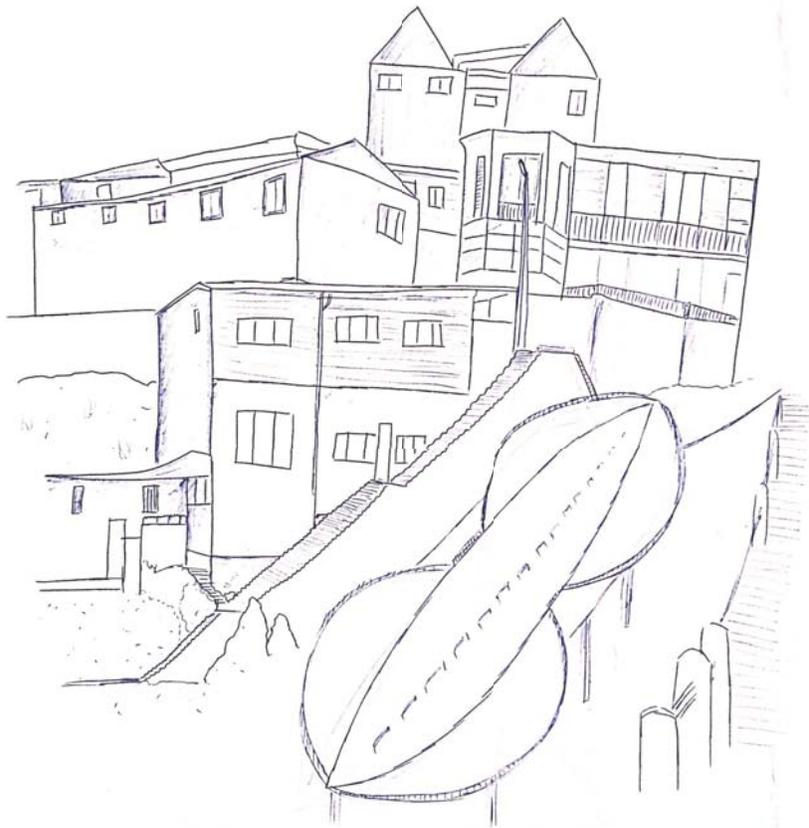
Es por esto que se propone un centro de convergencia para el encuentro de los vecinos, junto con su descanso en contemplación fuera del tránsito continuo paralelo al proyecto.

Un desvío del movimiento para su retención en contemplación.

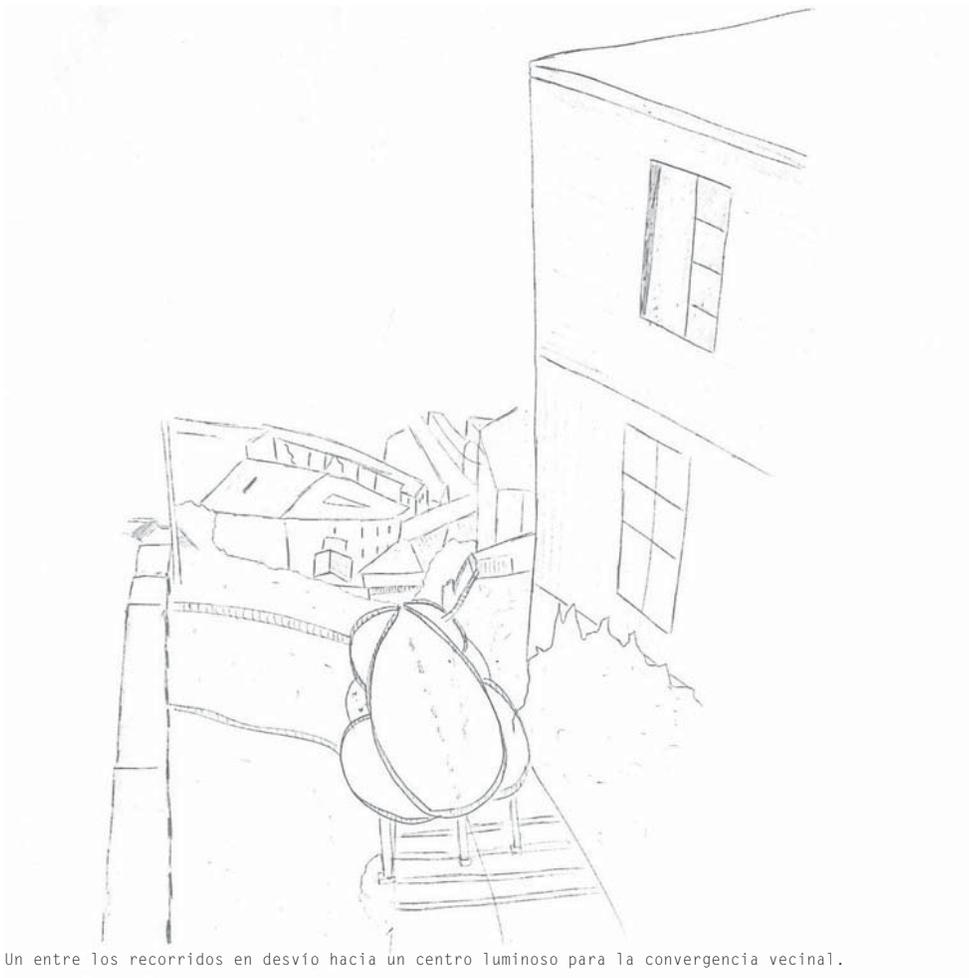
El Proyecto tiene dos momentos. El primero es dado desde lo más alto de la quebrada para el contemplar total de Valparaíso. El segundo es dado en lo más bajo de la quebrada, donde la vista es menor, enfocando el encuentro de los vecinos junto con la extensión del saludo.

**ACTO:** Encuentro entre el aparecer

**FORMA:** Plaza elevada



La subida en la verticalidad para el contemplar de Valparaíso. La máxima vertical permite una abertura mayor hacia el plan.



Un entre los recorridos en desvío hacia un centro luminoso para la convergencia vecinal.



---

## 3.1 Primer ciclo

### La casa

#### Etapa 3

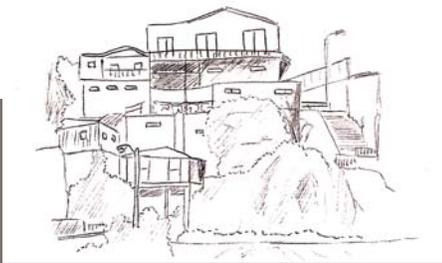
---

El taller arquitectónico de segundo año durante el año el tema a tratar es “la casa”. Esta es entendida como la “extensión orientada que da cabida”(Alberto cruz) y consta de ciertas cualidades que la conforman como tal las cuales durante el trimestre se irán estudiando.

En un primer momento se realizarán salidas de observación torno a los tipos de espacios que conforman la casa, sus cualidades espaciales y habitables. Luego en un segundo momento se realizarán campos espaciales torno a lo observado, donde así finalmente se pasará a la realización del proyecto final.

Ubicación

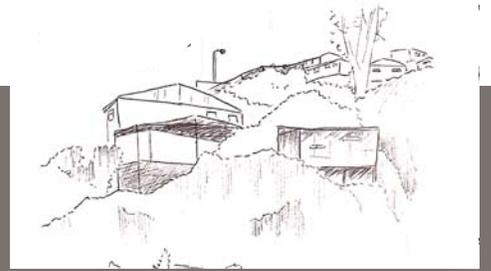




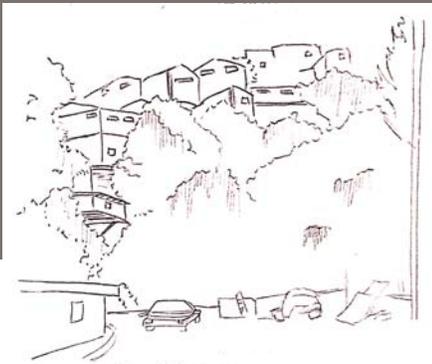
No hay un orden establecido en las casas, lo que provoca un desfase de estas por la justeza.



Las distintas planicies muestran los distintos tipos de habitar. El cambio de estas crean una separación en pendiente.



Techos desfasados en amplitud horizontal quebrando la vertical.



Contraposición vecinal, donde hay un montamiento de las casas, dejando la entrada menor (cerro, mientras que en el plano distanciado permite la entrada de un aire mayor.



Cielos desfasados donde sus vertices quedan unidas a la distancia.



Cerro ubicado en un intermedio perimetral, donde se permite la distinción de este gracias al cambio abrupto de altura.

## OBSERVACIONES

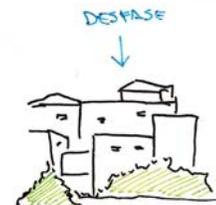
Las salidas realizadas fueron en torno a las cualidades que conforman una casa además del tipo de emplazamiento que posee dentro de la ciudad de Valparaíso.

### OBSERVACIONES CONDUCENTES

1/ EL DESFASE: Las casas se adecúan torno al cerro, estos desfases de cielos distinguen cada propiedad. -Desfase por lo justo-

## 2/ CONTRASTE DE PLANOS

Lo vertical de los cerros y lo horizontal de las calles crean un entre de avistamiento frontal semi envuelto. Se prodce una detención torno a la contemplación y el reconocer del lugar.

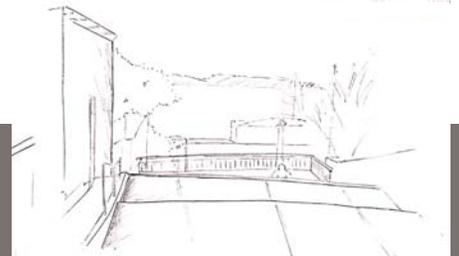




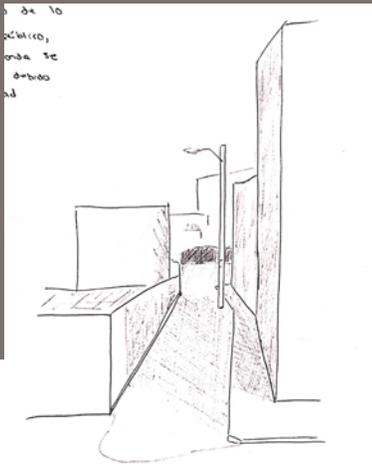
Sobreposición de casas que crean un intimidad próxima vecinal.



Limite transitado dado por la quebrada, permite un avistar al horizonte apareciendo los cerros. Contraste de planicie.



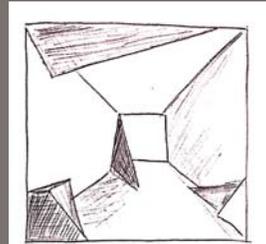
Paso de lo íntimo del hogar a lo público vecinal -Lo inmediato-. Su centro permite el encuentro entre los vecinos en proximidad.



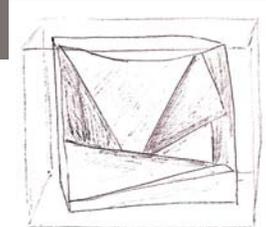
Contraste luminoso que se fragmenta junto con las edificaciones. La luz permite el reconocimiento de espacio y la diferenciación de profundidades.



Bajada de encuentro vecinal, donde la estrechez del pasaje permite una interacción más próxima vecinal.



Fragmentación de la luz, esta además se distorsiona dando cabida a sombras diferenciador de profundidades.



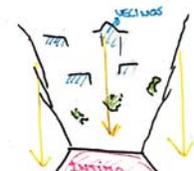
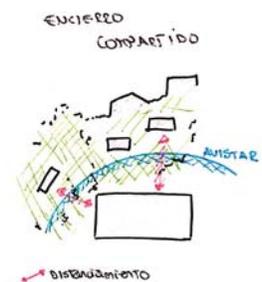
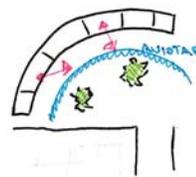
Luz contrastada en la esquina, su propagación crea sombras que se bifurcan unas con otras.

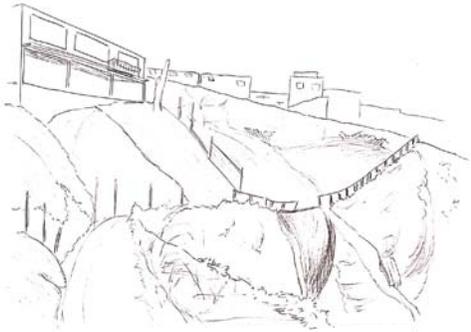
### 3/ LO ENCERRADO COMPARTIDO

El cierre limitante se ve torno al contraste habitado. Los cambios de pendientes dejan un entre natural/ poblado produciéndose un encierro compartido, el cual entrega una intimidad propia y un distanciamiento de avistar vecinal.

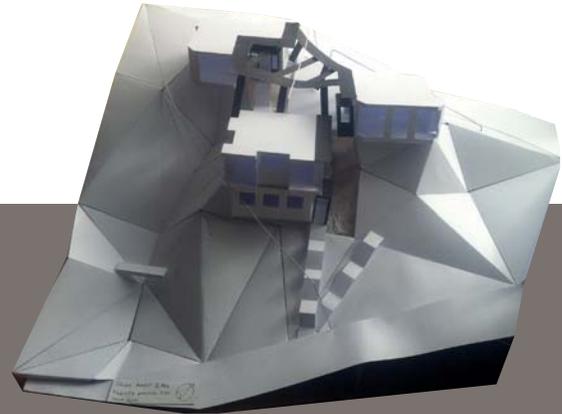
### 4/ LUMINOSIDAD

La abertura permite la propagación de la luz diferenciando profundidades. Este distingue los espacios junto con un reconocimiento de este.





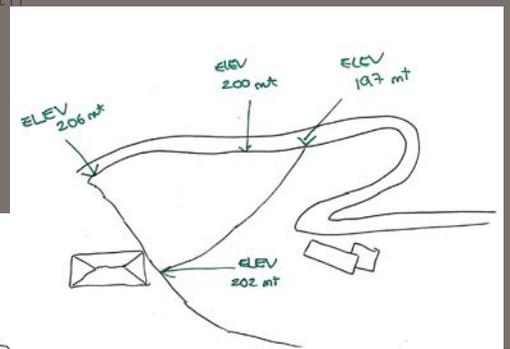
Lo continuo de un camino irrumpe ante lo irregular de la quebrada. Se produce un traspaso horizontal torno a lo abrupto de lo vertical.



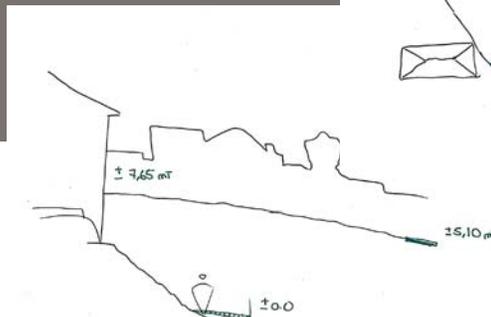
Maqueta cuchitril



Ingreso a la quebrada, donde el camino es guiado por estas barandas direccionando a los recintos.



Esquema medidas elevaciones



Esquema medidas elevaciones

### Proyecto cuchitrill

Se propone la construcción de tres viviendas conectadas por un atrio, el cual se encuentra expuesto ante los vecinos para su reunir y compartir, junto con una conexión vecinal, <Centro de convergencia dual>.

Los BORDES demarcan el espacio para una continuidad en su recorrido y en su atravesar. Concentran la luz para su reconocer y permanecer.

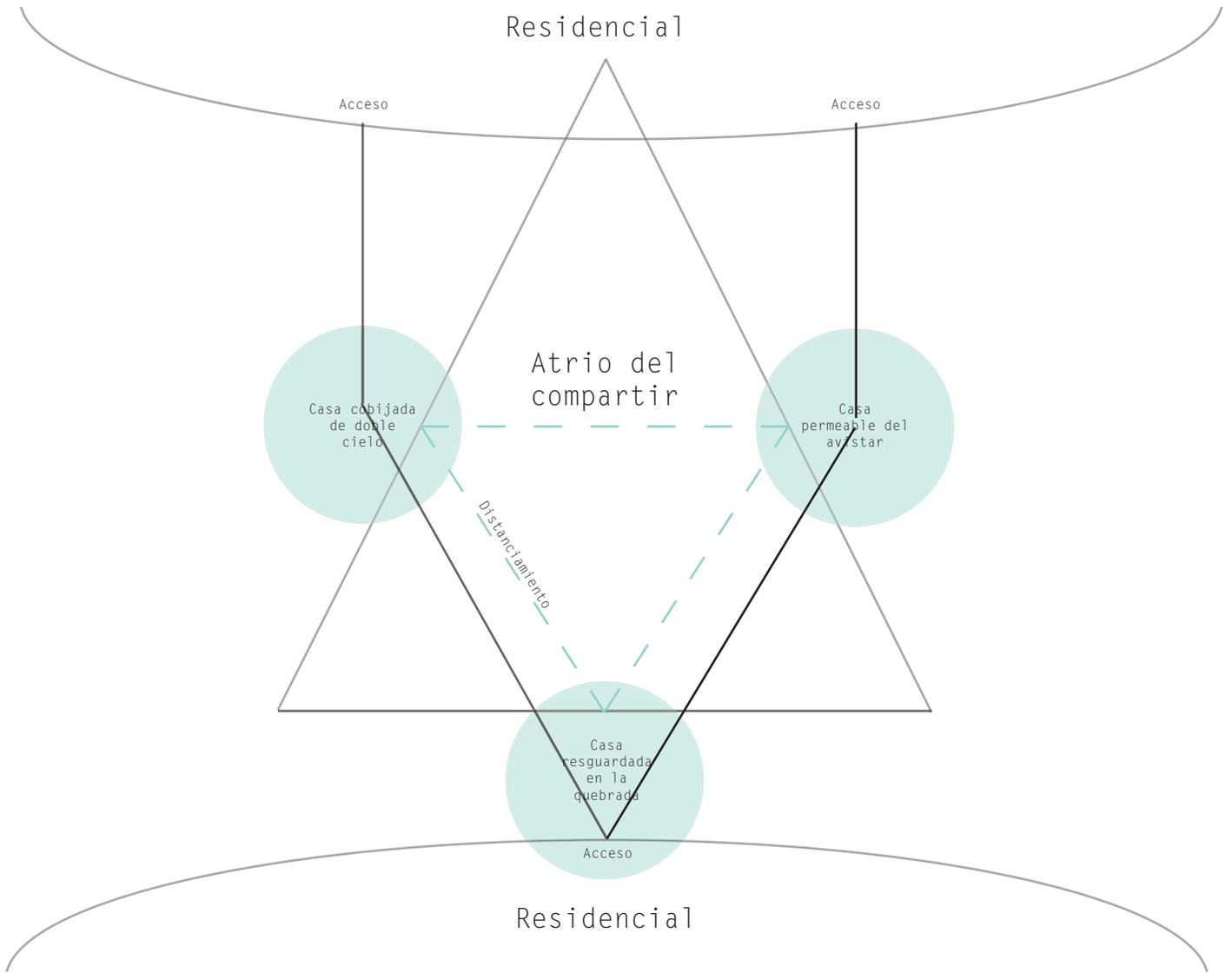
ATRIO del reunir, permite un estar dentro en un exterior. Este prepara al cuerpo para su acceder <Umbral de transición>

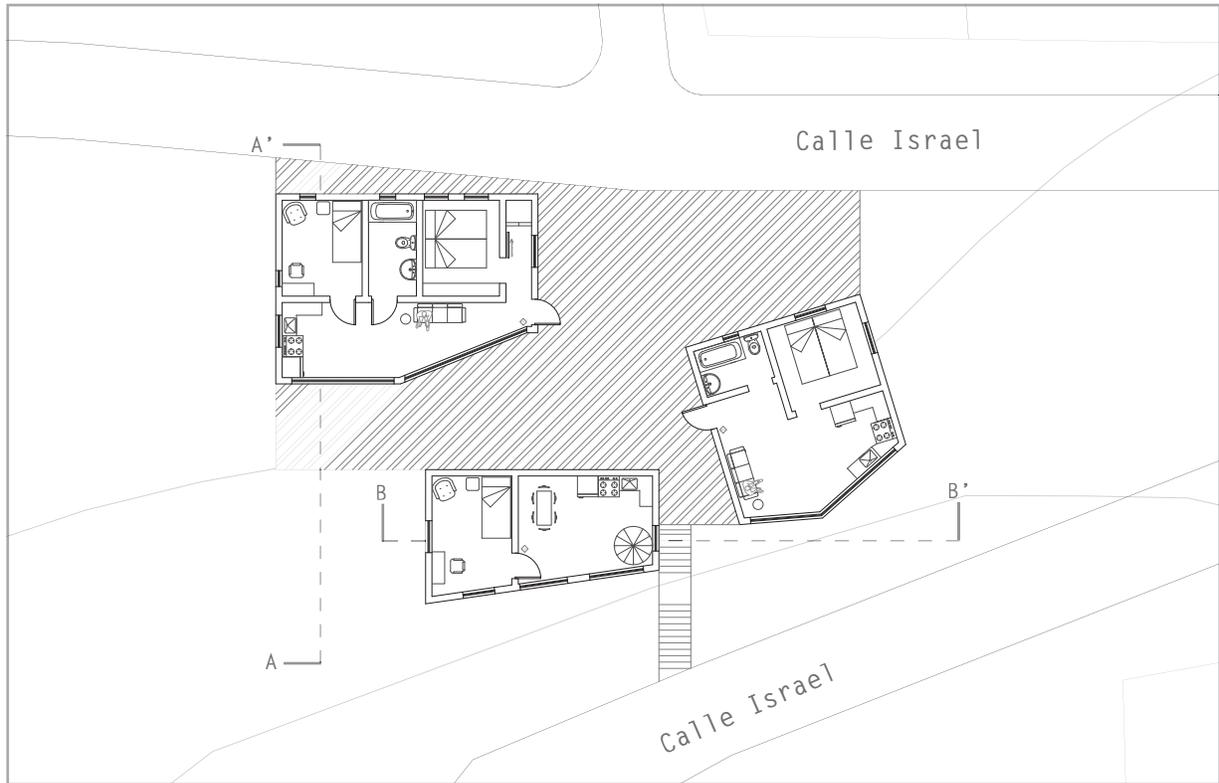
Viviendas:

- Vivienda resguardada en la quebrada
- Vivienda cobijada de doble cielo
- Vivienda permeable en altura

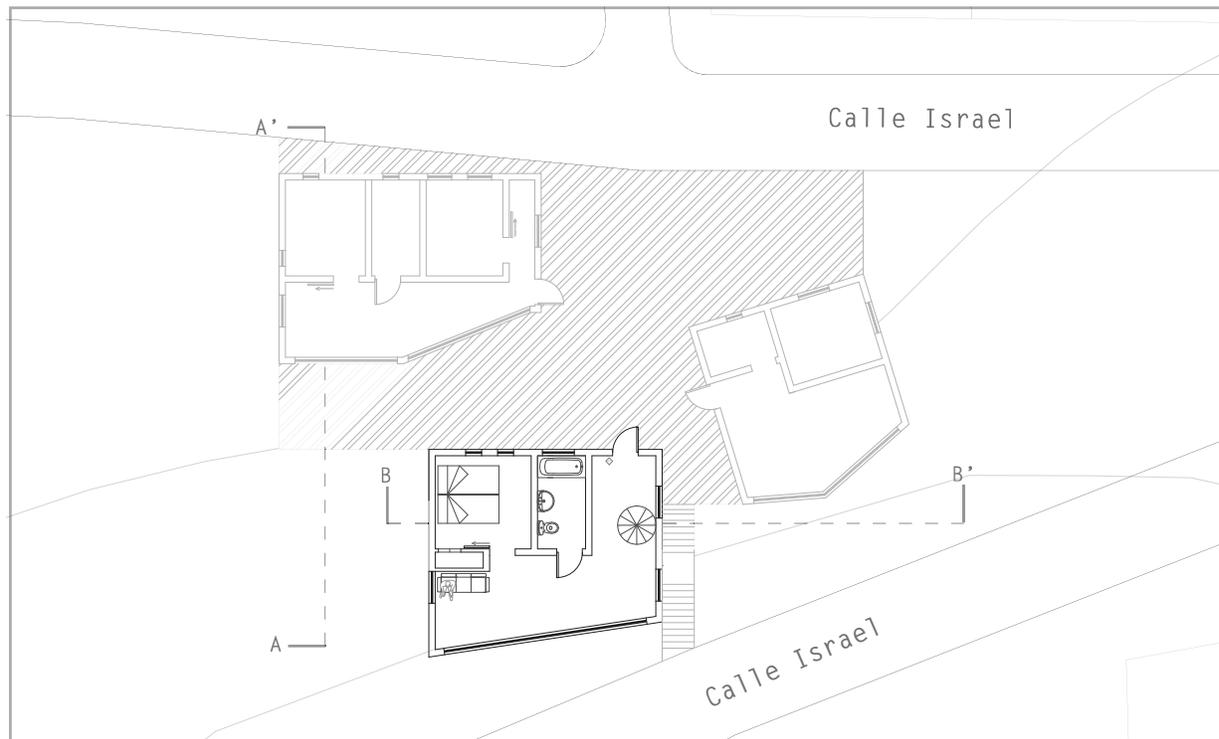
**ACTO:** Encuentro en lo justo de la quebrada

**FORMA:** triple galería de cielo desfasado



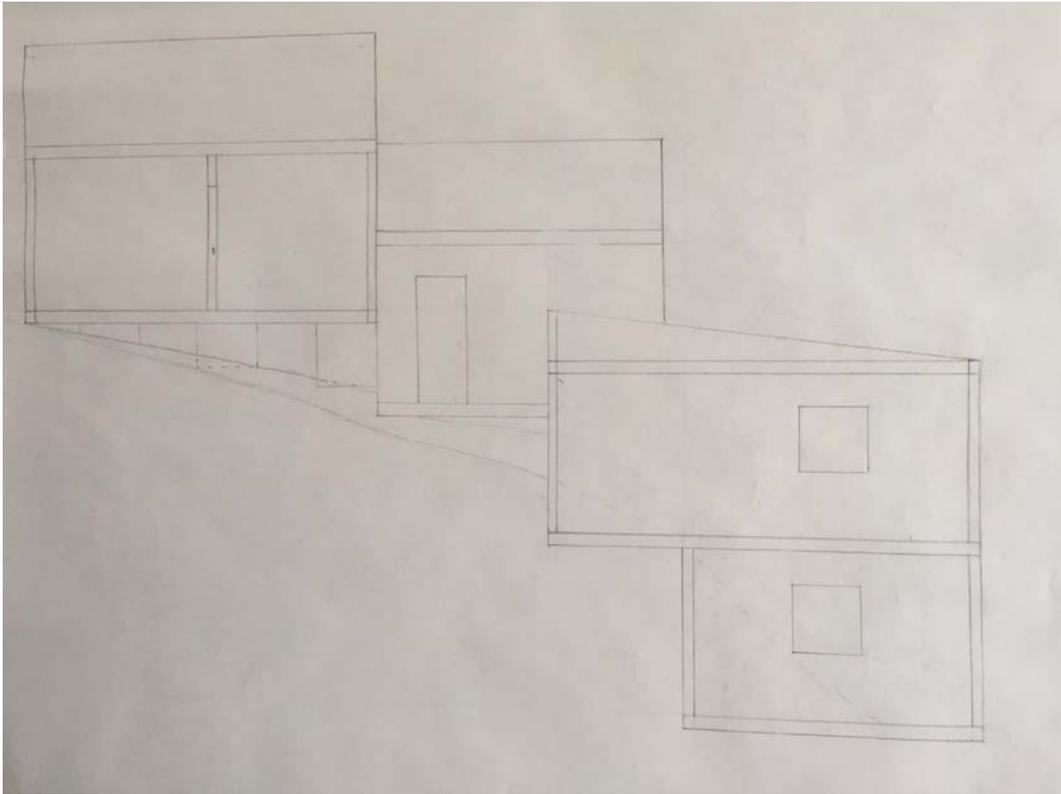


Planta nivel 1

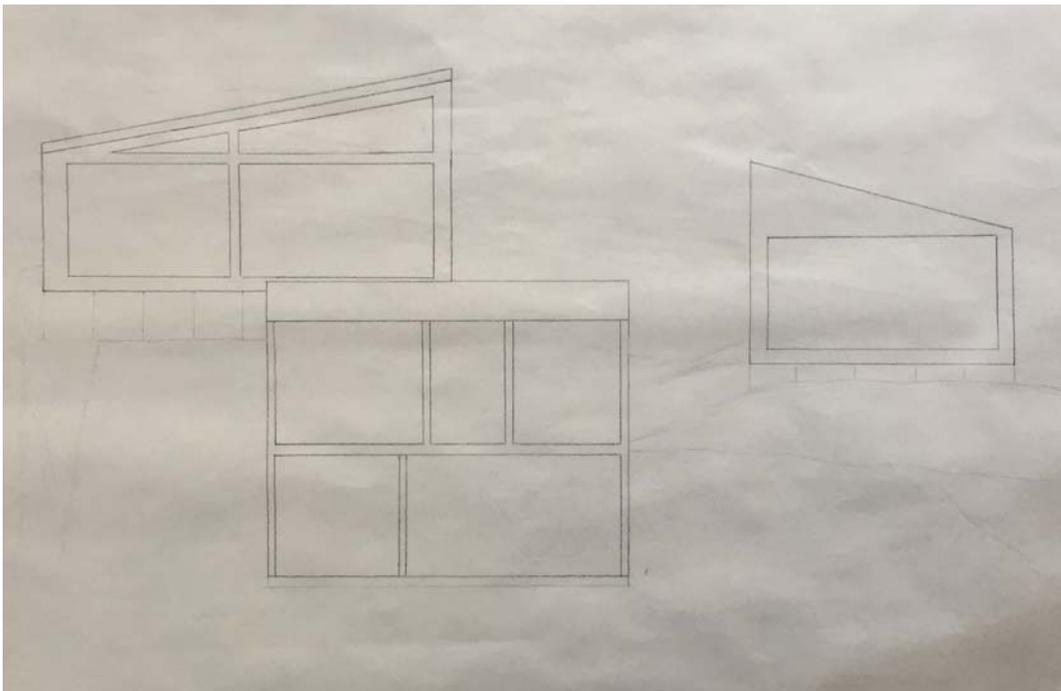


Planta nivel 2





Corte A-A'



Corte B-B'





---

## 3.1 Primer ciclo

### La sede

#### Etapa 4

---

El tema para el tercer año de arquitectura es LA SEDE, un espacio público que contempla dos dimensiones muy importantes: El interior de una casa y la plaza.

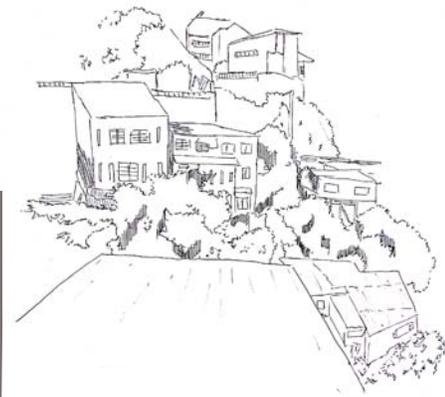
Los trabajos realizados van en una primera instancia en observaciones. Las primeras salidas fueron sobre los espacios públicos con dimensiones de interiores y luego sobre lugares para dar cabida a un aula leve. Luego se realizaron salidas a distintos colegios por Valparaíso, los cuales fueron la escuela 1. Eleuterio Ramirez 2. Juan José la torre 3. Maria Luis Bombal. Finalmente se estudiaron estas escuelas para luego dar paso al proyecto.

# Ubicación

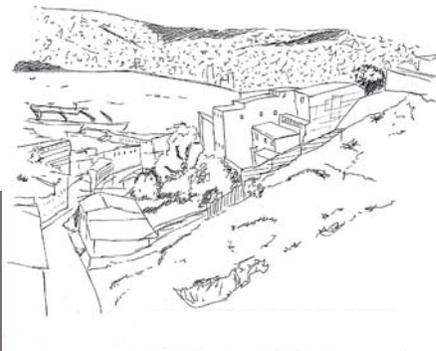
1



Plano de ubicación Cuchitril escala 1:4000 y 1:3000



Vacío intermediario que permite a los vecinos tener un enfrentamiento visual, compartiendo un espacio aire. El espacio entre permite un enfrentamiento visual entre las casas, permitiendo una intimidad distanciada.



Contraste ocupacional, donde desde lo inmerso surge una porción de lo natural y lo habitado en extensión junto a lo holgado del recibimiento. La extensión del borde mar es recibida por los habitantes ubicándose torno a esta, con su ver orientado.



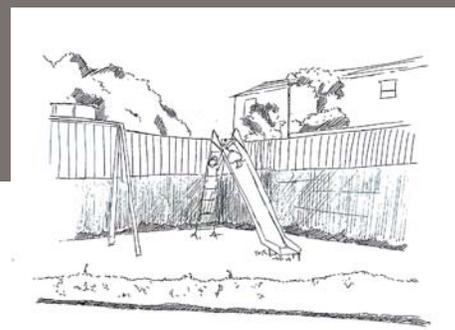
Espesores limitantes que separan dos tramos distintos dejando un medio demarcado para el pasearse contrastado en movimientos. Extensión central entre calles para el pasearse, contraste de ritmos en encuentro central.



Punto de apertura donde se da un resguardo del cuerpo (esquina) en su fondo. La esquina tiene dos momentos, uno que es la abertura hacia lo fluido junto con su ver, y el otro es cerrarse en un fondo que resguarda al cuerpo.



Curvas que se desvían del camino continuo para dar cabida a lo encerrado junto con el permanecer. Se produce un enfrentamiento que cierra e introduce dentro al habitante. El estar en un entre enfrentado posiciona al cuerpo en un semi interior, donde el logra situarse en un descanso protegido.



Unión en quiebre, crean un interior en lo público exterior - cierre arrinconado -

## ENCARGO

Las observaciones realizadas van en relación a los exteriores, los interiores y aquellos que cumplan con una dimensión mixta, junto con sus accesos. La primera salida fue sobre los espacios públicos dentro de la ciudad con dimensión de interior.

1. El descanso del cuerpo es dado por el refugio en respaldo.
2. El enfrentamiento deja un vacío entre que distancia, para entregar intimidad dentro de lo denso del cerro.

Luego se realizó una salida de observación para la búsqueda de un lugar que diera cabida a un aula leve. Esta fue emplazada en Camino cintura, entre las calles Almirante Riveros y Francisco Echaurren.

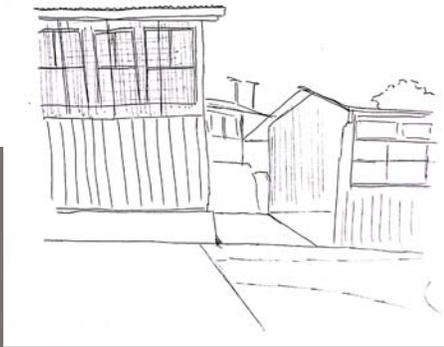
**ACTO LUGAR:** Recorrer pausado en contemplación

**ACTO ARQUITECTÓNICO:** Reunirse en la extensión permeable

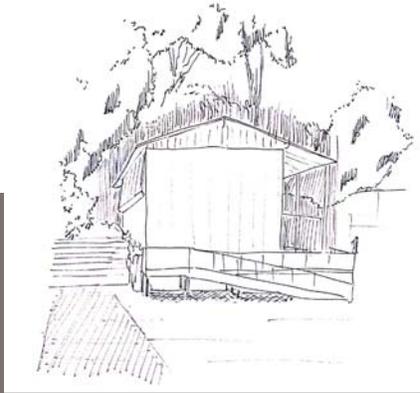
### PROPUESTA

**ACTO:** Contemplar pausado en quiebre

**FORMA:** Doble borde continuo



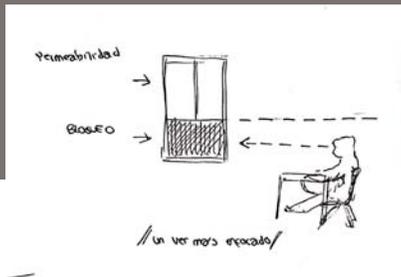
Proximidad de lo lúdico y lo educativo, donde el cambio se da gracias al enfrentamiento de los edificios, donde la abertura marca lo lúdico y el cierre a lo educativo.  
Los cambios de abertura dan cuenta del tipo de actividades a las que se aproximan, siendo lo abierto lúdico y lo cerrado académico.



Doble enfrentamiento en contraste, donde queda un frente luminoso en abertura ante el juego y el recorrer, siendo el cerro limitante en penumbra el fin.  
Los cerros demarcan y delimitan la escuela, donde su fondo da cabida a las aulas para su centro en recreación.



El aparecer de lo lúdico deportivo en la extensión lateral ante lo construido académico. Bordes limitantes de actividades.  
El juego aparece ante las aulas, estas se asoman desde el interior para el ver de lo recreativo.



Pizarra principal donde el aprender se da en un foco en común. Las ventanas en sus costados permiten su orientación exterior luminosa.  
Direccionalidad en el estudio torna a un frente común donde su desvío es dado por el avistar exterior dado por las aberturas luminosas.

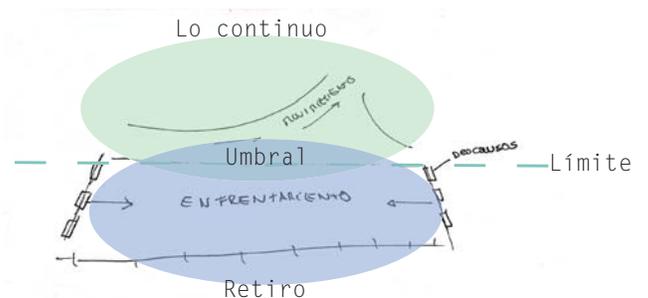


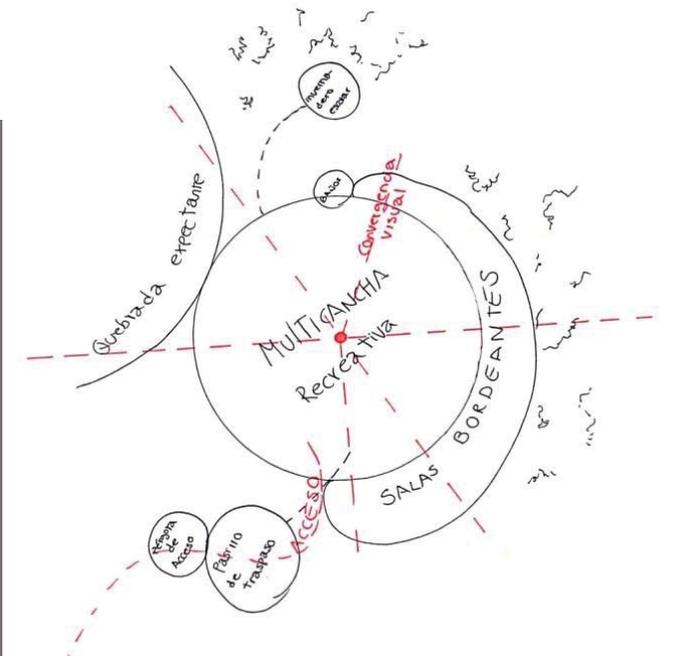
Patio luminoso en un entre lo sombreado, dejando las aulas en penumbra. Se diferencian 3 tipos de luz 1. Luz directa 2. Luz semi permeable y 3. escasez luminosa.  
3 horizontes luminosos, donde a luz directa da cabida al juego, la luz semi permeable da cabida a lo educativo y la escasez luminosa que demarca el límite.

## Las escuelas

De acuerdo a las visitas dadas en las escuelas nombradas anteriormente se determinan los programas y su tipo de habitabilidad.

Según lo observado se logra afirmar que las escuelas visitadas tienen una diferencia tanto en la estructura programática junto con su distribución.

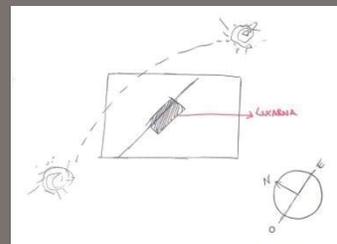




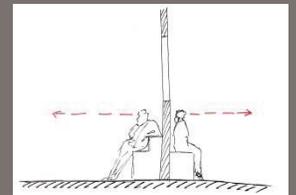
Organismo del lugar



Maqueta del aula leve



Lucarna central



La abertura nivelada como direccionalizador visual

## CONCURSO AULA LEVE

Para la construcción del aula se observó la relación que esta podría llegar a tener con el exterior, la luminosidad, el como los niños estudian dentro de un aula, donde se llegó a dos momentos que se sufren dentro de un aula

1/ **ESTUDIAR ENFOCADO:** Las ventanas se encuentran a una distancia donde esta queda rasante al cuerpo al encontrarse los niños sentados dejando un ver solo al interior del aula

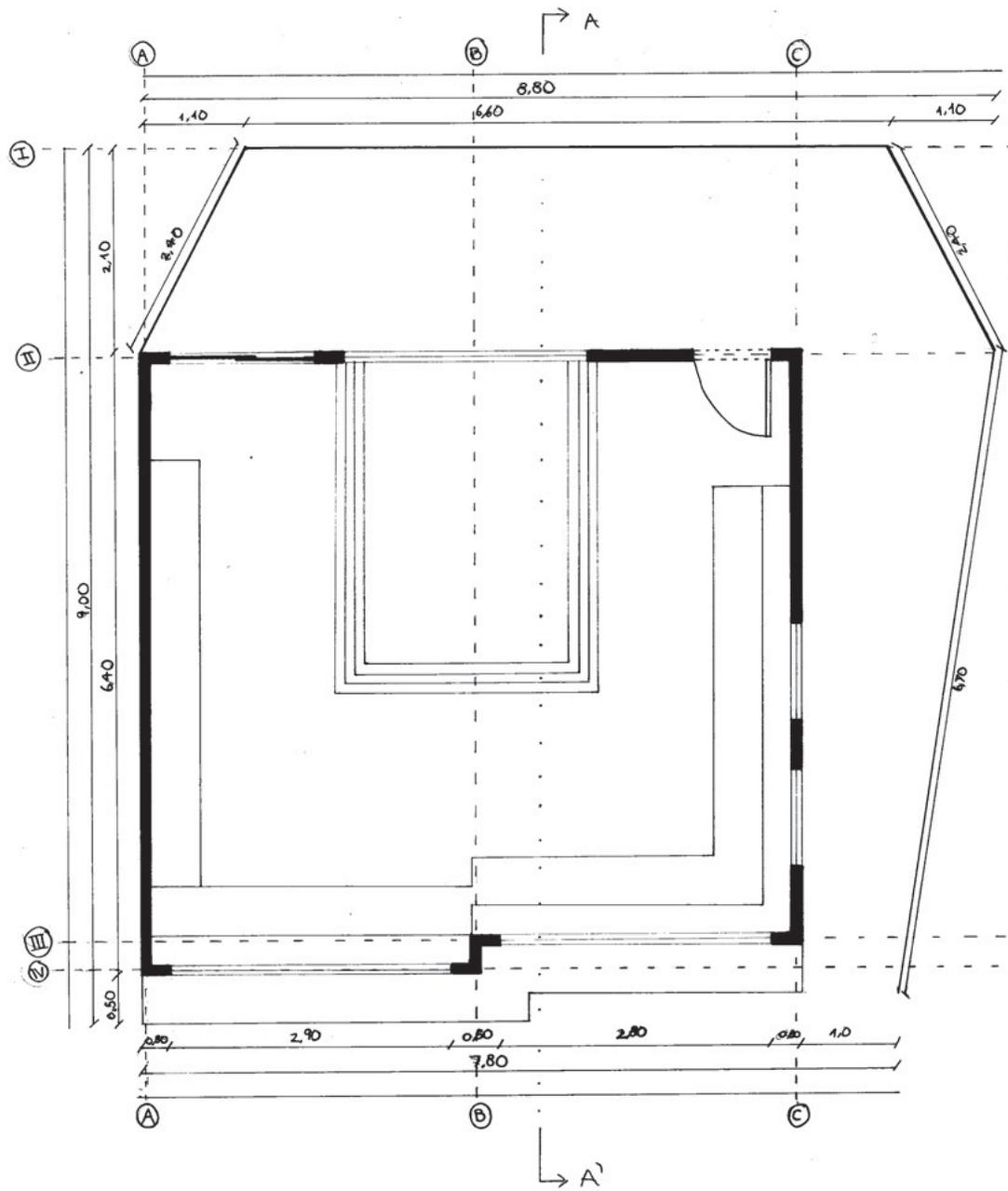
2/ **LA CONTEMPLACIÓN:** cuando el cuerpo al estar en su máxima altura puede disfrutar del avistar al exterior, donde se contemplan todas las actividades y festividades que se celebran en esta cancha y jardín recreativo

### Proposición

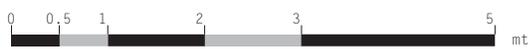
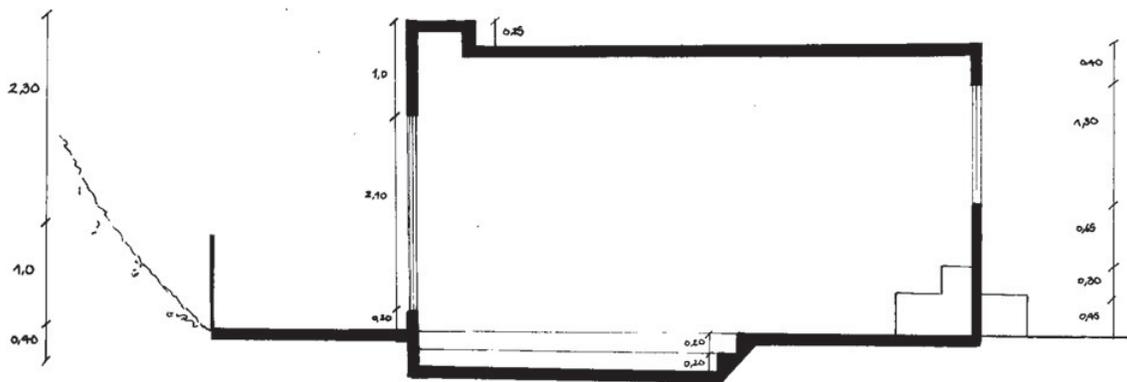
Se propone la construcción de un polo educativo ubicado en el sector de la escuela JJ la torre en cerro O'Higgins, donde gracias al estudio del terreno, la distribución de los espacios, la observación y la relación con el entorno se llegó a la construcción de una de las aulas del lugar.

**ACTO:** Aprender enfocado en torno al contraste permeable en altura nivelada

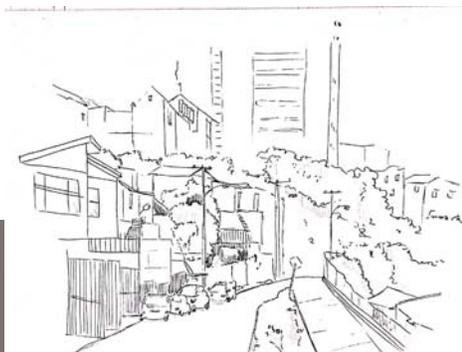
**FORMA:** Salón en desnivel central



Planta aula leve 



Corte aula leve



La escuela se encuentra emplazada en una hendidura, siendo un punto convergente entre los cerros visualmente.



Las aulas se envuelve por su fondo cerral natural, permitiendo un frente a los cerros habitados, para su llegar y avistar.

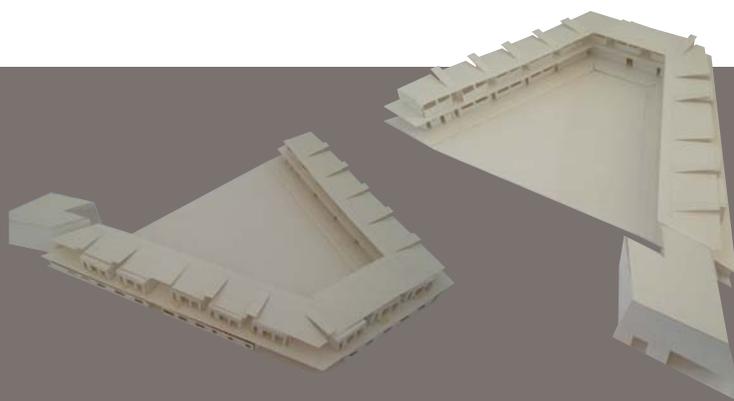


Figura x:  
Maqueta escuela interactiva recreativa

### PROYECTO ESCUELA COMPARTIDA RECREATIVA

Un espacio educativo para el compartir con la comunidad en abertura recreativa.

El proyecto propone la construcción de una escuela que comprende de salas unidas a través de un corredor que articula todas estas unidades para el cobijo de los habitantes, junto con el contemplar a un centro común que converge con el avistar de la comunidad, para crear un centro común para el compartir.

El proyecto se crea a partir de la relación entre el terreno intervenido y el contorno que es conformado por la comunidad. La escuela se encuentra ubicada en una hendidura enfrentada a dos cerros, donde se da el avistar en pendiente.

### Información proyecto:

**Ubicación:** Calle Estadio s/n Cerro O'higgins Valparaíso

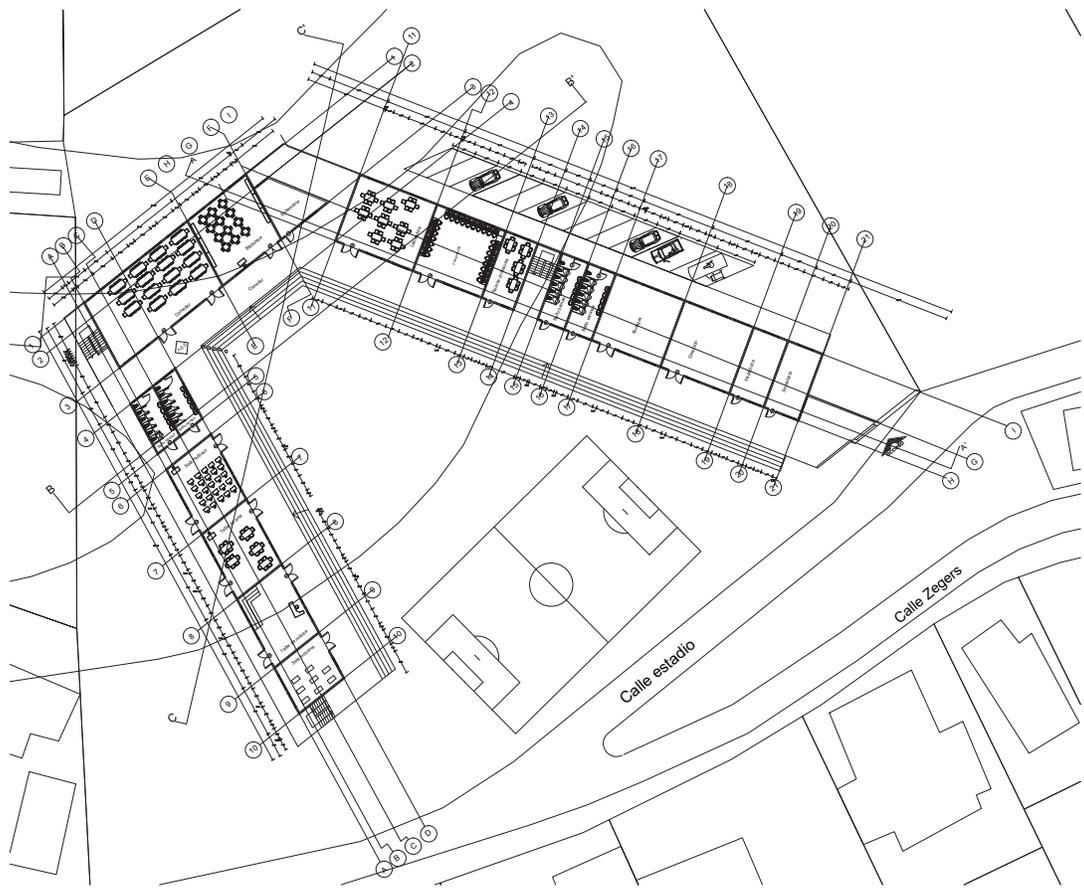
**mt2 construidos:**

Áreas verdes: 1.519 mt2

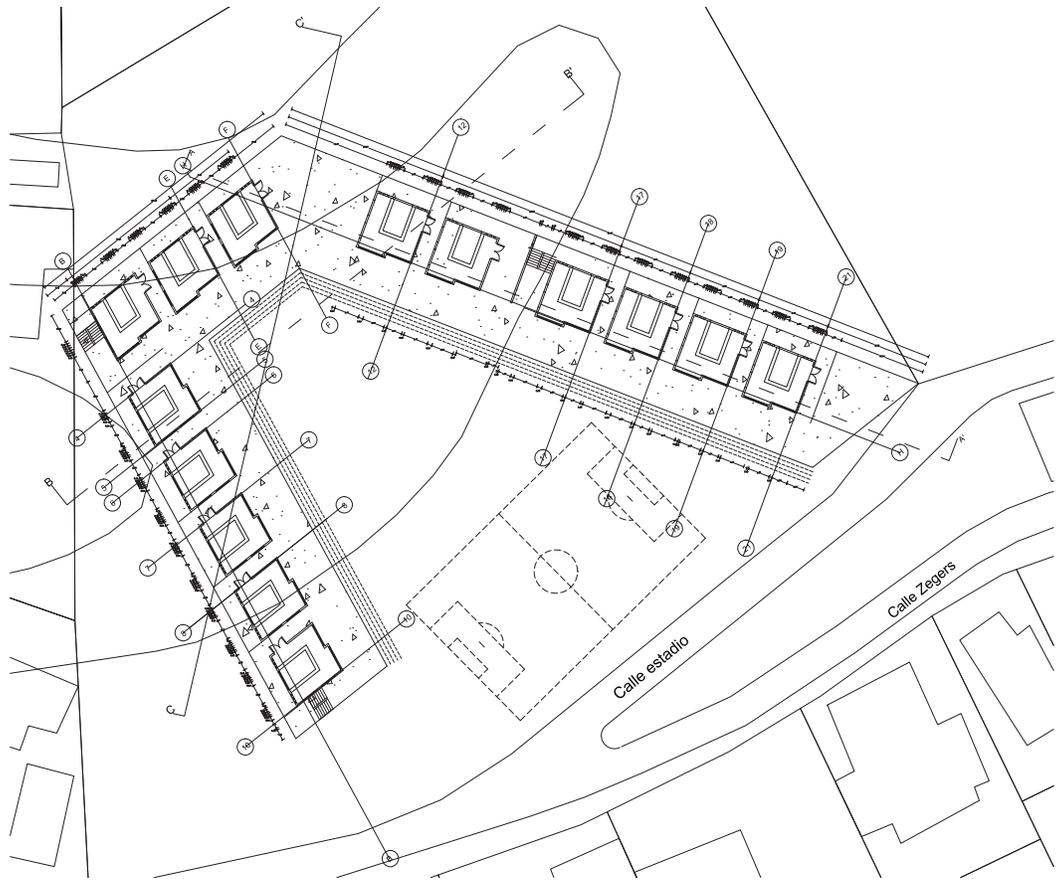
Construcción: 3.744 mt2

**ACTO:** Doble reunir bordeante torno a la recreación permeable.

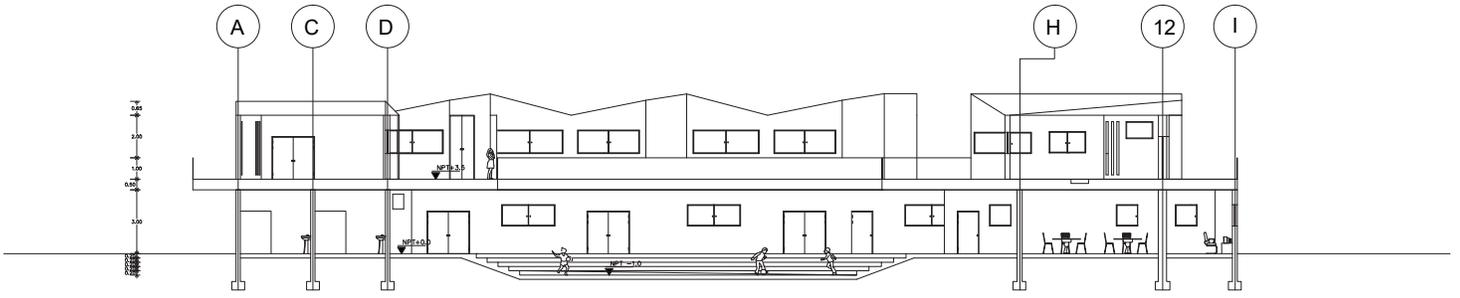
**FORMA:** Corredor doble de abertura bordeante.



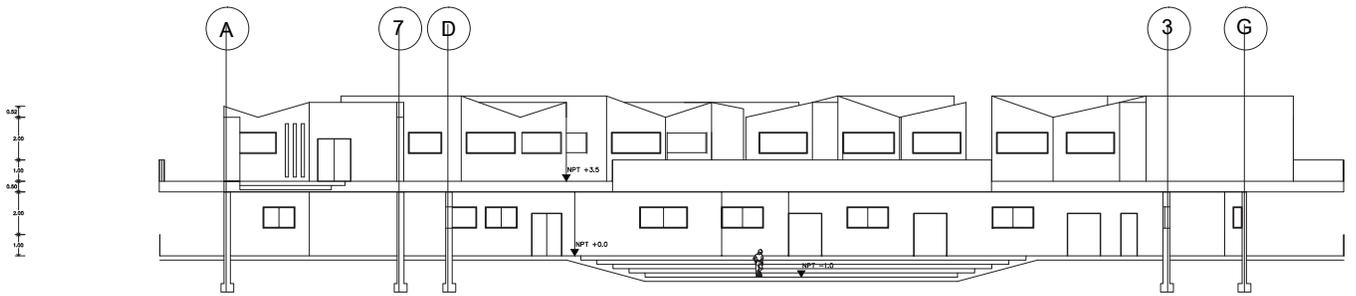
Planta nivel 1 escuela 



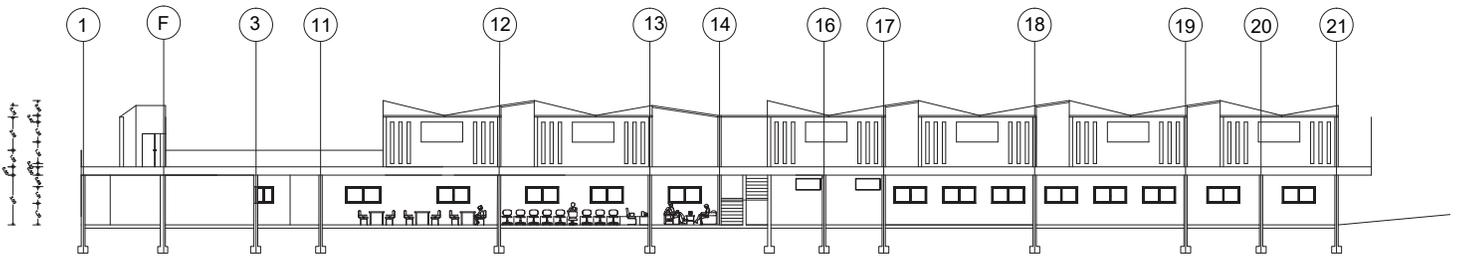
Planta nivel 2 escuela 



Corte B-B'

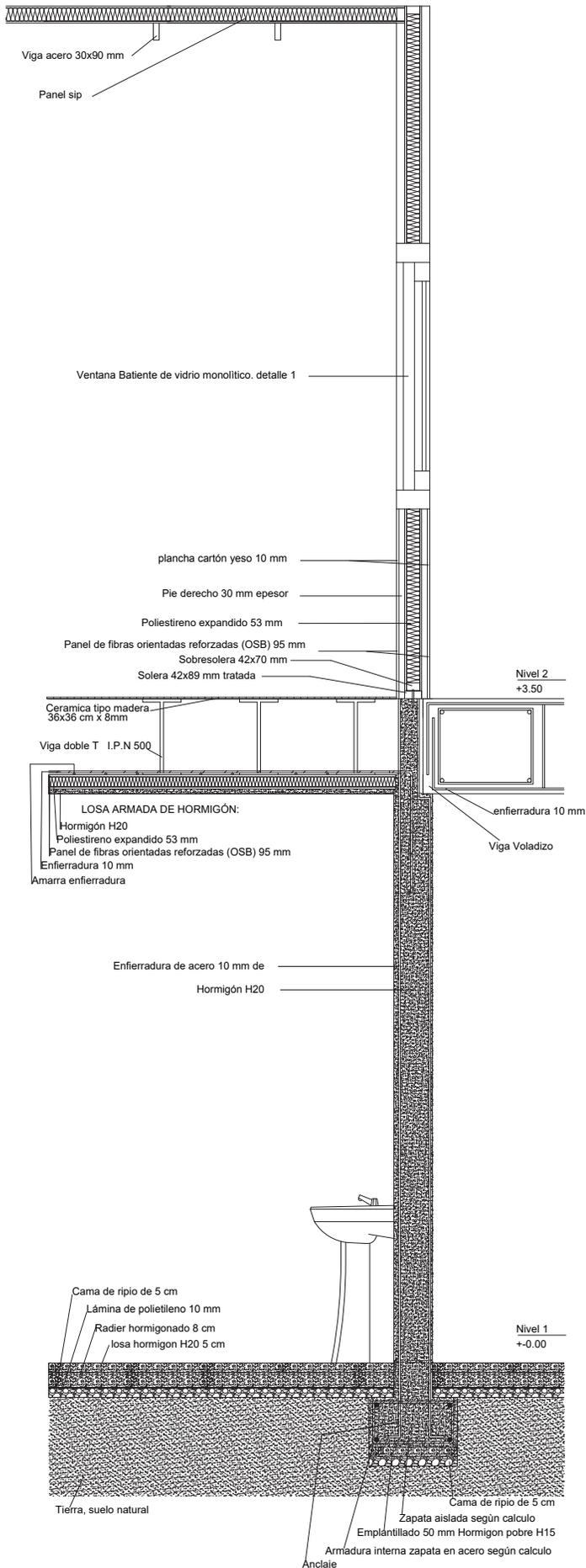


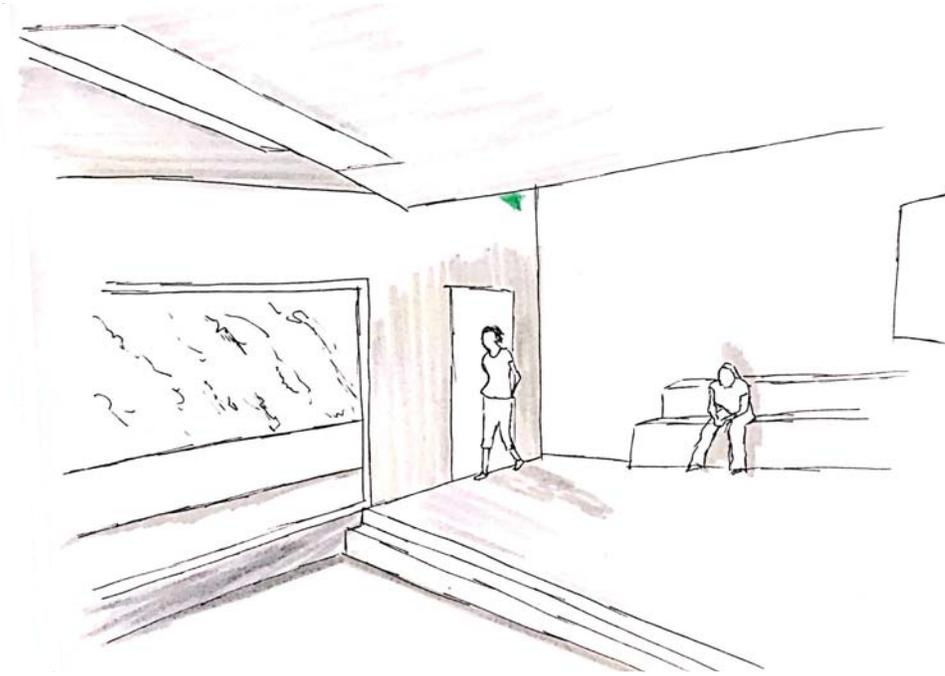
Corte C-C'



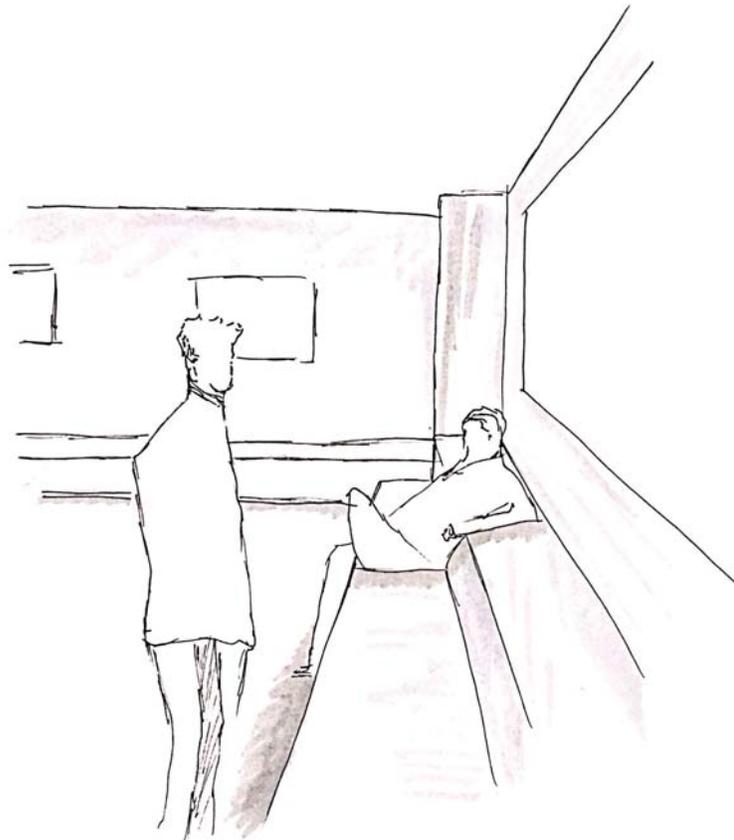
Corte A-A'



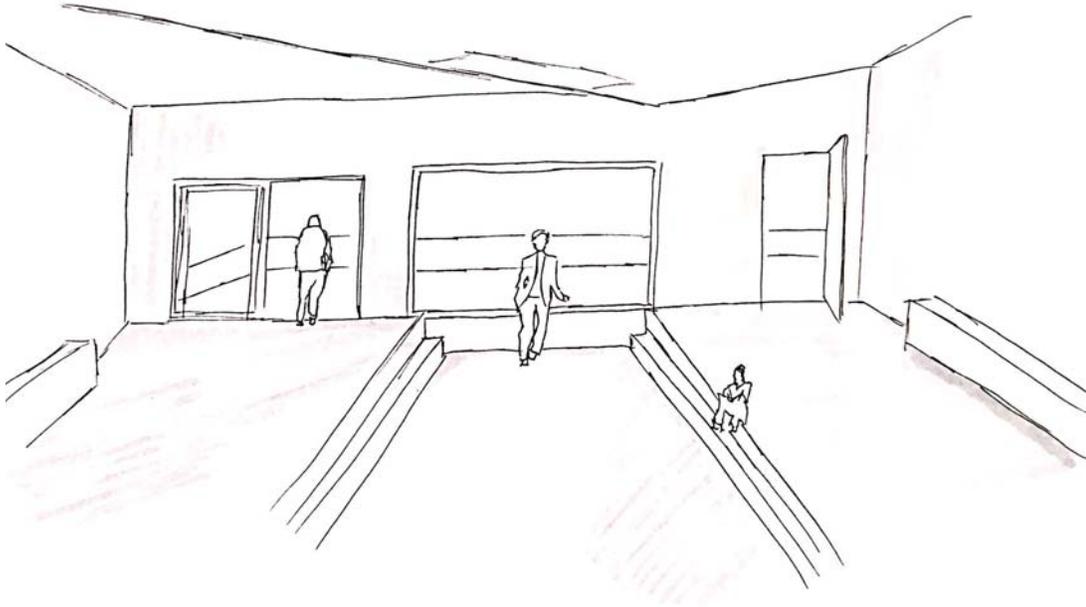




Un avistar dual, donde desde afuera se avista el interior que llega directamente al desnivel para complementar luz con transparencia.



Contraste de movimientos dado por la altura del cuerpo. Su máxima extensión permite contemplar el exterior mientras este disminuye al descanso y su avistar interior.



Luminosidad centrada en el desnivel de enseñanza, donde la luz resalta posando al ojo para el estudio enfocado.

---

## 3.1 Tercer ciclo

### La sede

#### Etapa 5

---

El tema del último trimestre del año van torno a espacios públicos para la comunidad. La idea es traer a presencia en aquellos lugares de Valparaíso, una sede que comprenda con distintos tipos de actividades que reúnan tanto a la familias del territorio como a los que no lo son.

Se estudiarán posibles lugares de proyectos torno a la extensión de la Aveni Alemania para luego ser repartidos en el taller.

Una vez terminado el proyecto se hará un recorrido expositivo en los lugares donde se realizará la intervención a un jardín de niños.

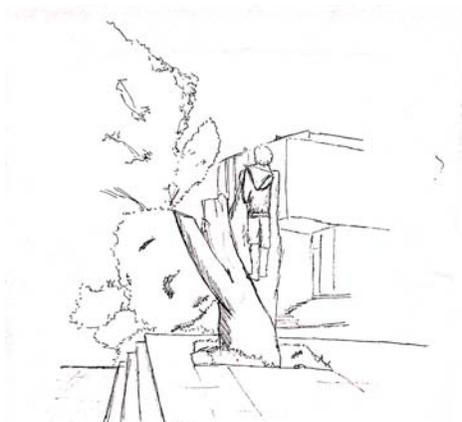
# Ubicación

1





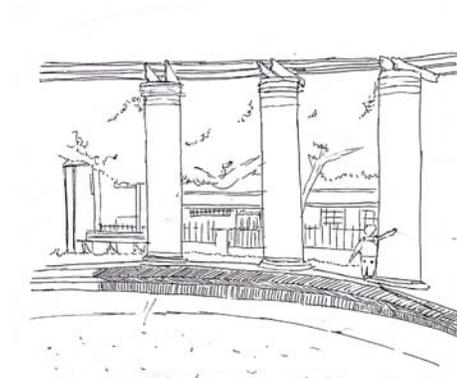
Arribo en lo distanciado donde su frente en abertura crea un permanecer del cuerpo en contemplación, donde su borde limita su máxima proximidad espacial.



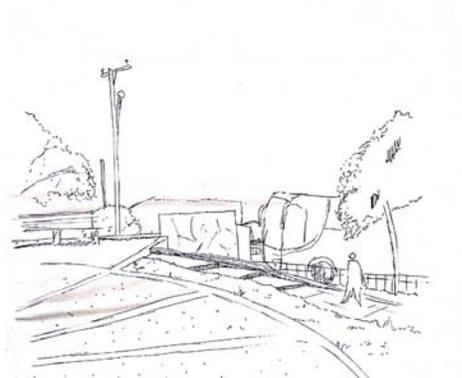
Máxima subida del cuerpo donde la extensión de este logra un doble apoyo. Es el último lugar donde el cuerpo extendido puede llegar junto con su estabilidad.



Un reunir torno al juego de unión de piezas. La posición y altura del cuerpo va demarcando las tareas que tiene este juego. 1/ Suelo: estabilidad principal de las piezas 2/Aire: Unión de las piezas en altura.



Lo vertical intercalado permite un traspasar seccionado, donde se da un acceso múltiple. Transición del traspasar a la permanencia en contemplación (umbral) con una protección lateral y un avistar frontal.



El cambio de planicies crea un ir en cortes, donde el niño al ir hacia arriba disminuye su velocidad, obteniendo la mayor al bajar. Cambio de ritmos en lo quebrado.



Máxima extensión del cuerpo donde mantiene un doble apoyo y con esto mayor estabilidad. El árbol como apoyo superior y el suelo como apoyo inferior. Doble altura en conexión al juego entre niveles (el alcance).

## ENCARGO

Al comienzo de esta etapa se observó el acto lúdico en los cerros de Valparaíso. Dentro de las observaciones se logra afirmar:

Lo lúdico se da torno a quiebres verticales, se busca el juego donde hayan cambios de altura para que el niño pueda experimentar su máxima extensión y los cambios que estos poseen.

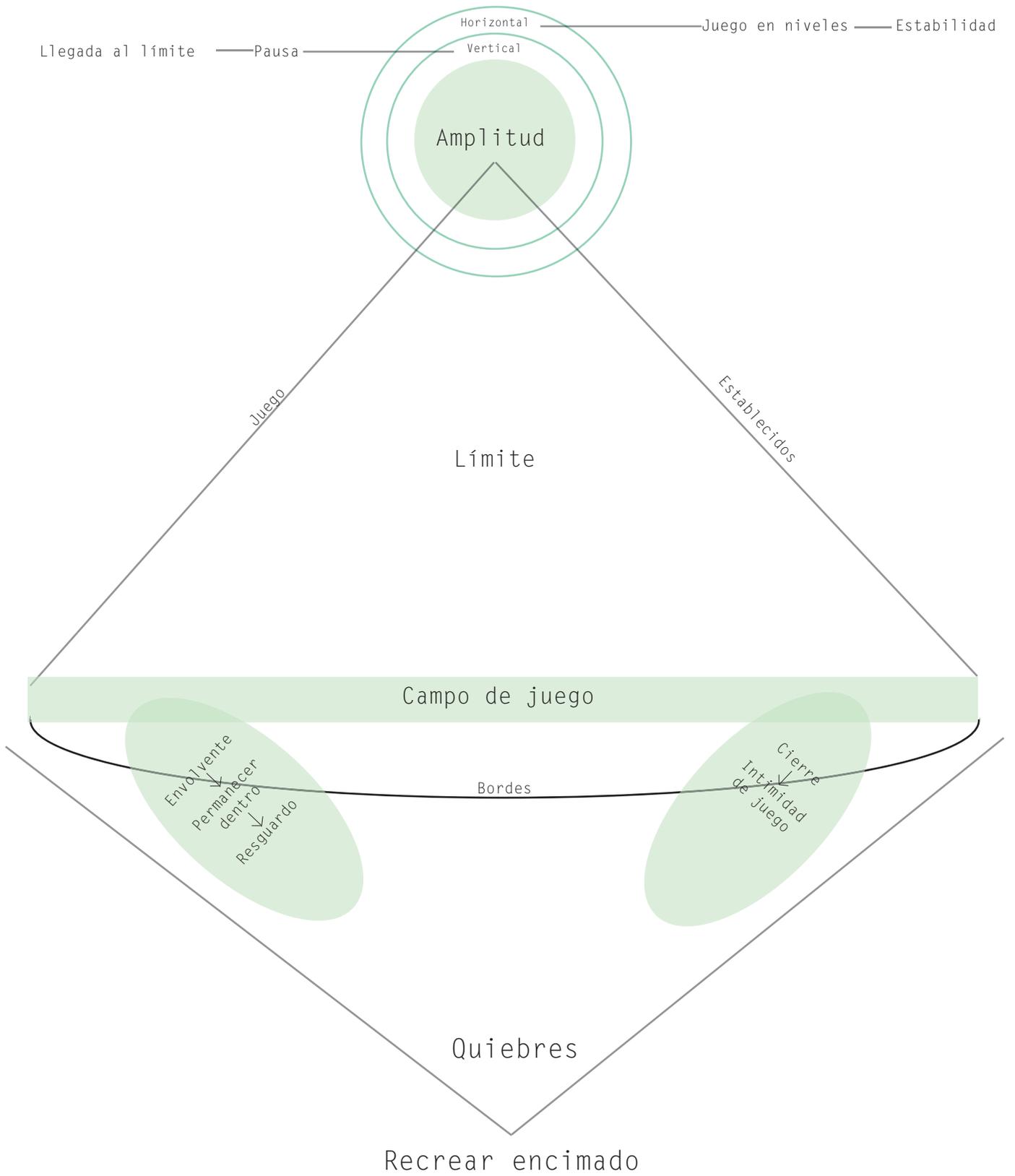
Esto lo hacen torno a lo bordeante, donde estos quiebres logran tener un límite que permite el recorrer y el encimarse para su contemplación.

## Desnivel cíclico:

El niño crea un propio campo de juego torno a los desniveles, que es recorrido desde un punto inicial a uno final para luego ser repetido.

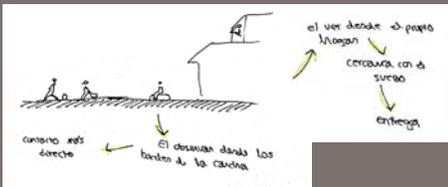
## Unión distanciada

La extensión del cuerpo como articulador, el cual le permite al niño el conocer su máxima extensión hasta el estar suspendido.

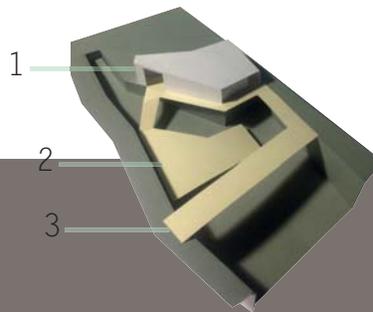




Una de las subidas que se separa desde lo bajo. Un ir junto al terreno que se presenta ante lo natural demarcado.

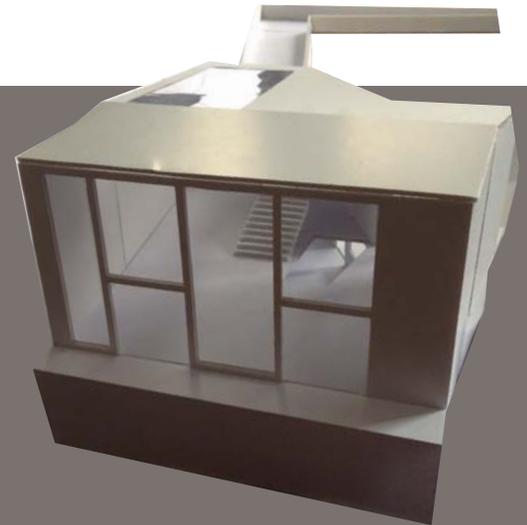
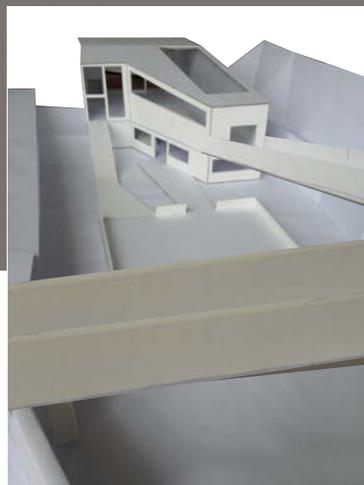


Lo amplio que recibe al cuerpo para adentrarse a lo estrecho. Cambio de amplitud que acompaña al cuerpo al subir torno al vacío central.



ERE del Pabellón

- 1/ Pabellón
- 2/ Biblioteca
- 3/ Pasea



Maqueta del Pabellón ...

## PROYECTO ESCUELA COMPARTIDA RECREATIVA

Un espacio educativo para el compartir con la comunidad en apertura recreativa.

El proyecto propone la construcción de una escuela que comprende de salas unidas a través de un corredor que articula todas estas unidades para el cobijo de los habitantes, junto con el contemplar a un centro común que converge con el avistar de la comunidad, para crear un centro común para el compartir.

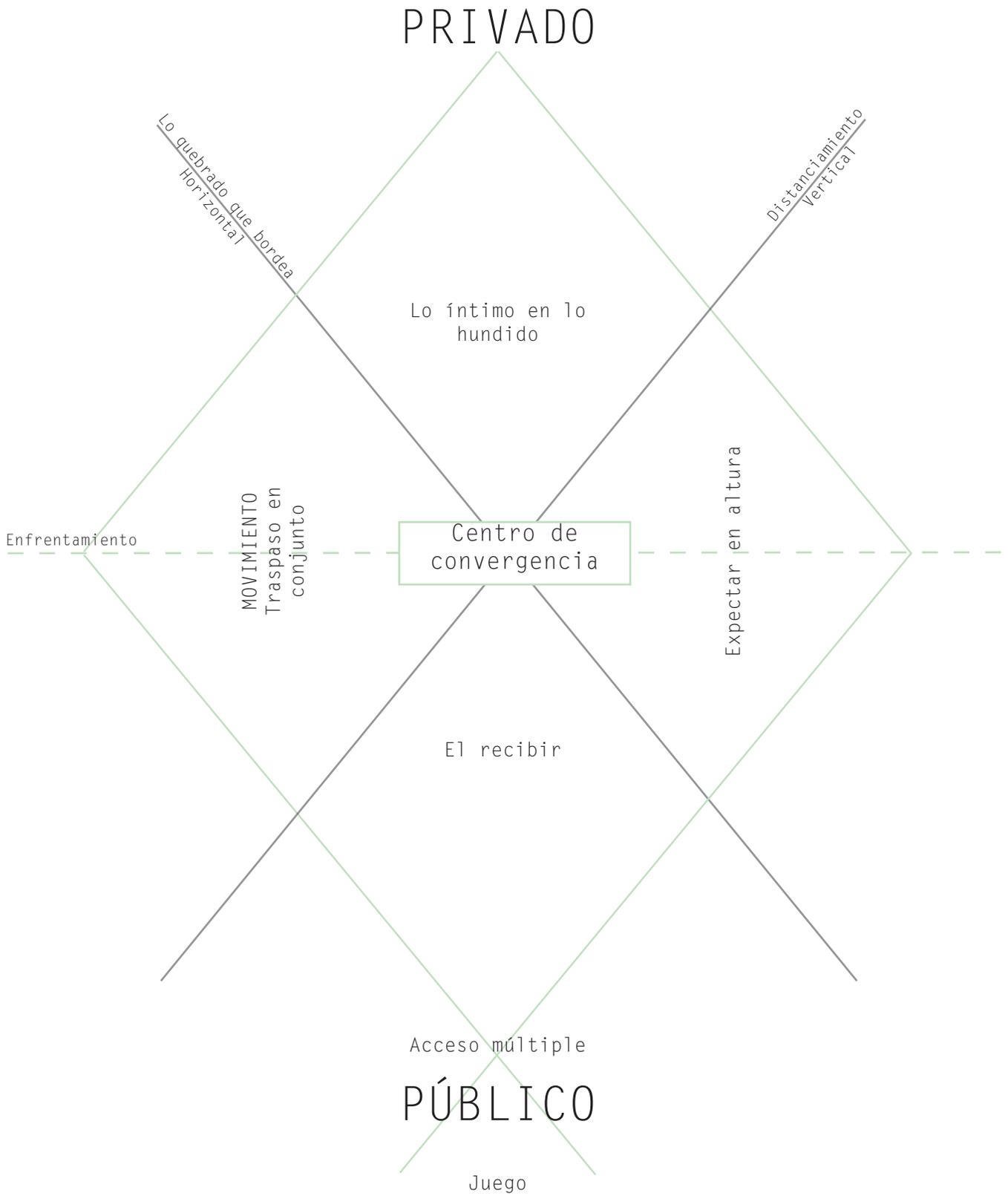
El proyecto se crea a partir de la relación entre el terreno intervenido y el contorno que es conformado por la comunidad. La escuela se encuentra ubicada en una hendidura enfrentada a dos cerros, donde se da el avistar en pendiente.

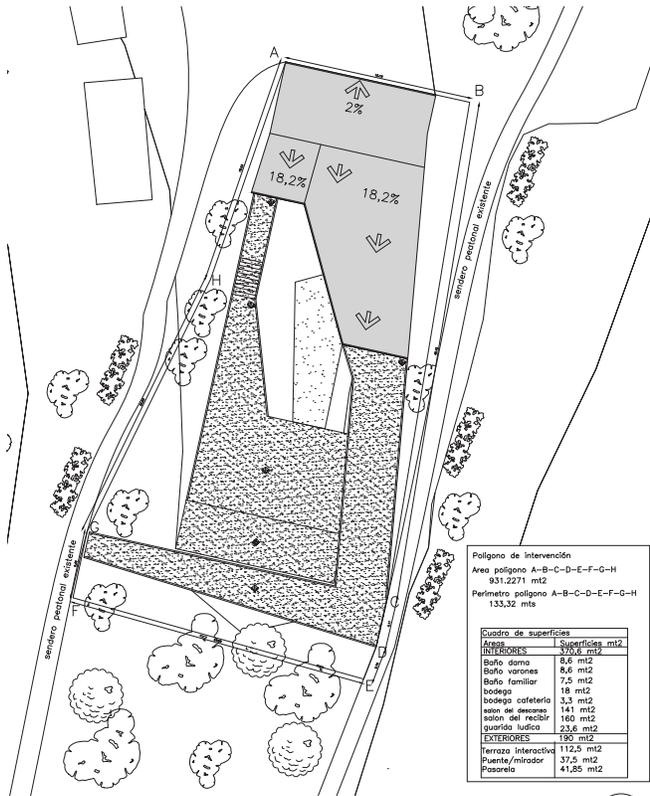
**ACTO LUGAR:** Acceder múltiple de intersección central

### PROPUESTA

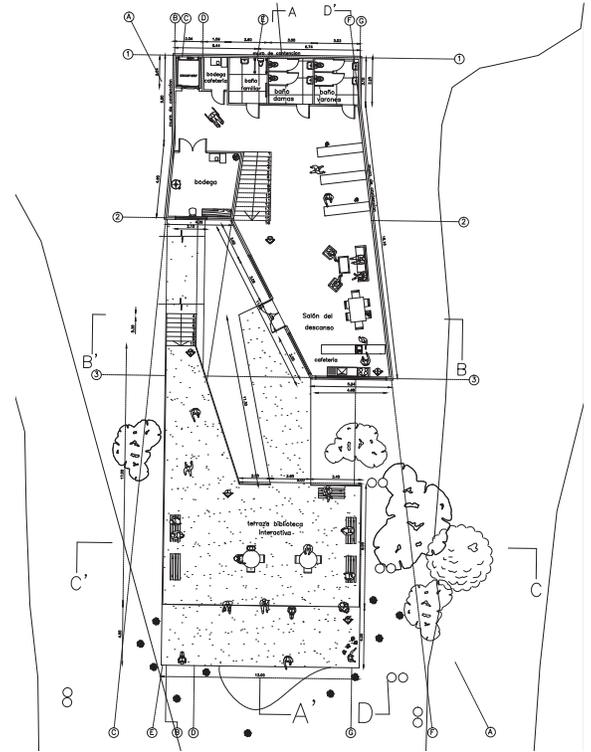
**ACTO:** Converger bordeante ante los niveles estacionarios

**FORMA:** Pabellón de quiebre en el eje articulador

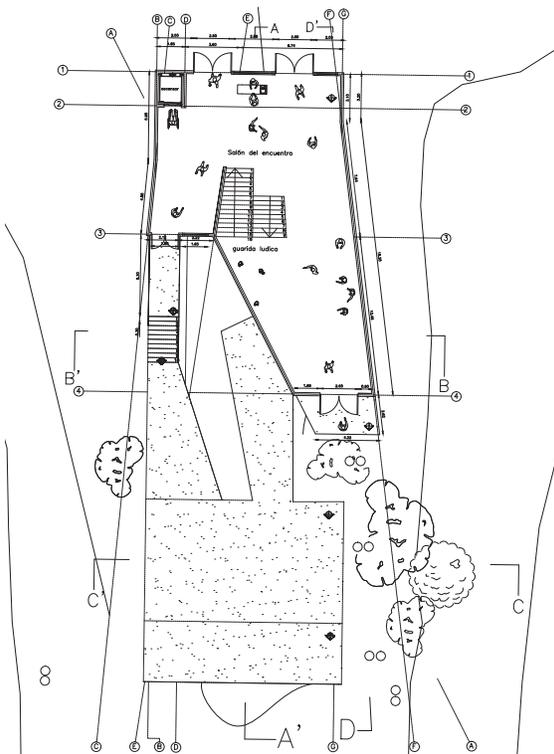




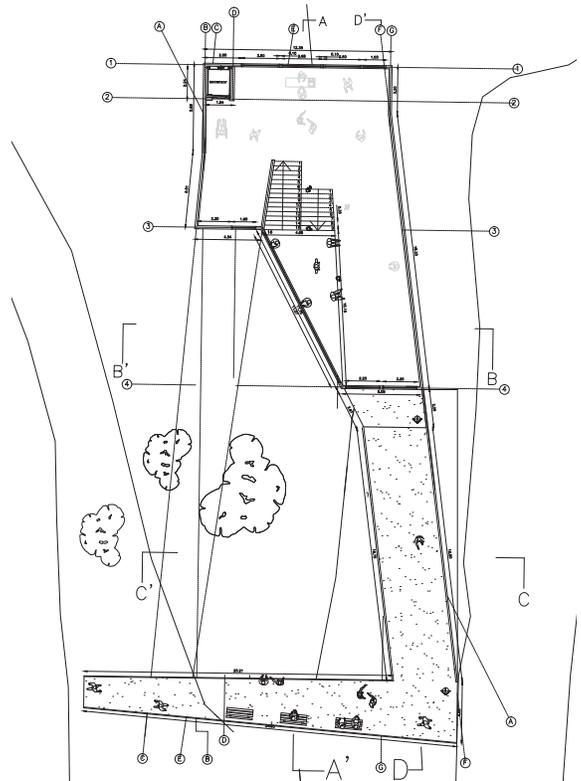
Emplazamiento



Planta nivel -1

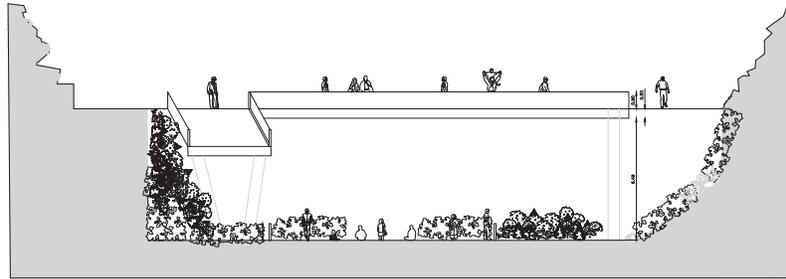


Planta nivel 1

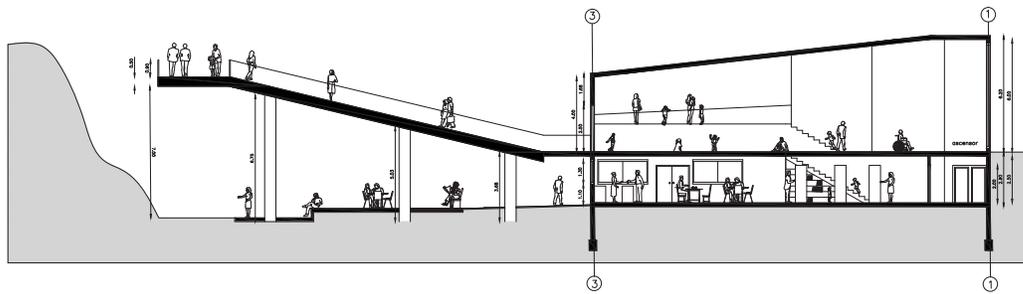


Planta nivel 2

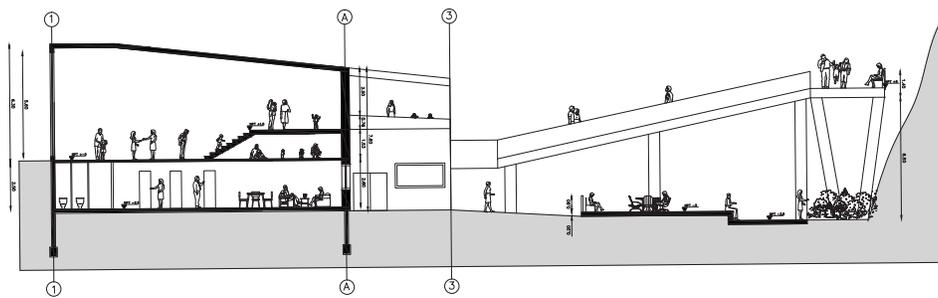




Corte C-C'



Corte D-D'



Corte A-A'





---

## 7.1 Primer ciclo

### La sede

#### Etapa 6

---

El tema a profundizar este trimestre es “la sede”, aquel que da asiento. Esto se traduce a la detención del habitante torno a lo público de la ciudad, ya que no es de solo una persona, sino de varios.

El asiento se da en dos ramas, aquello del verbo “sentarse” y de lo público transeúnte. Es la conragacion de estas dos definiciones.

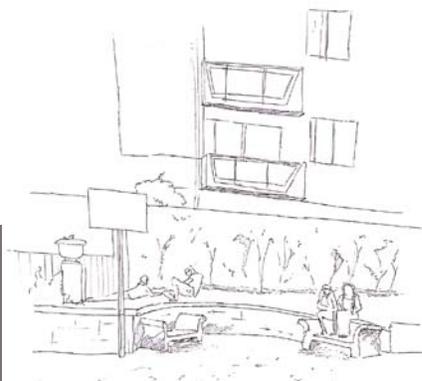
Se pensará la estancia como una estancia, “Poner la estancia en su propio ritmo” (Amereida).

# Ubicación

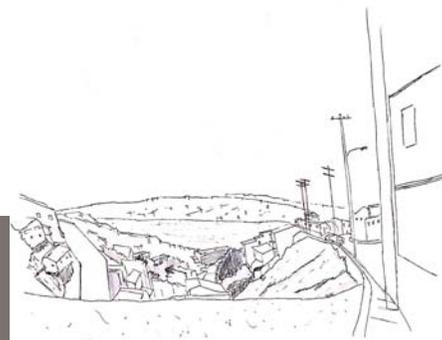




Espera en vigilancia frente al metro. El estar atento del cuerpo da a conocer de la espera, dado gracias a 1) la ubicación 2) el observar continuo



distanciamiento que demarca la propiedad personal de cada grupo, donde se posicionan de forma más libre al no tener limitaciones cercanas a su cuerpo que los encierre. Es la búsqueda de una extensión que entrega un mejor dominio del lugar.



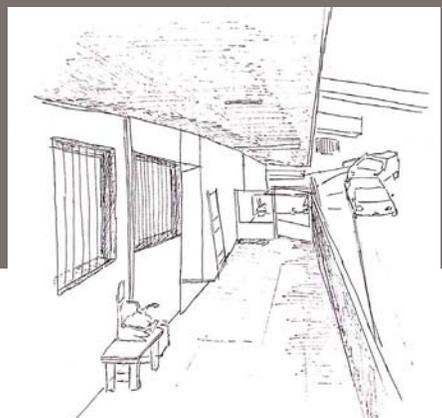
Lo holgado limitado por el borde. Un borde de asomo, donde se aparece la ciudad recogiéndola desde lo alto, que se abre horizontalmente junto a la ciudad (un estar enfrentado en lejanía)



borde de reconocimiento de altura y de orientación espacial. Un estar fuera de la ciudad pero a la vez dentro. 1/ fuera: al estar en la máxima amplitud libre en los alrededores con un frente transparente 2/ dentro: al ver la ciudad de frente que nos contiene en la lejanía.



Se crean espesores a la fachada, donde se produce un umbral cubierto de protección cenital. Este prepara al cuerpo semi envolviendolo con luz una tenue antes de este envolver total al entrar.



la estrechez que contiene al cuerpo junto con los distintos olores que emana cada hogar. Compartir el transitar, junto con el ruido y olor de su hogar para ser un total. Lo público comparte con lo privado donde el balcón permeable va junto con la calle principal que orienta al habitante.

## ENCARGO

Valparaíso dentro de su gran anfiteatro posee sitios públicos para la cabida de todos los habitantes

Subiendo por subida Marquez Llegado a este lugar se ve claro un distanciamiento y una abertura que deja un libre ver. hay un ir con la ciudad donde no se pierda la orientación gracias al mar y este ver libre. También tiene un holgura limitada que da la posibilidad de un asomo, donde hay un estar fuera de la ciudad, pero al mismotiempo, un estar dentro.

### 1. El sentarse

Dentro de los espacios públicos se observaron cuatro tipos de estos:

1. El sentarse en espera vigilante.
2. Sentarse torno al juego.
3. Lo justo del sentarse
4. El sentarse en lo libre del distanciamiento

### 2. Enclave

“Lo leve se da en un lugar, que es la cordillera” Alberto Cruz ----



Espera en vigilancia frente al metro. El estar atento del cuerpo da a conocer de la espera, dado gracias a 1) la ubicación 2) el observar continuo



distanciamiento que demarca la propiedad personal de cada grupo, donde se posicionan de forma más libre al no tener limitaciones cercanas a su cuerpo que los encierren. Es la búsqueda de una extensión que entrega un mejor dominio del lugar.



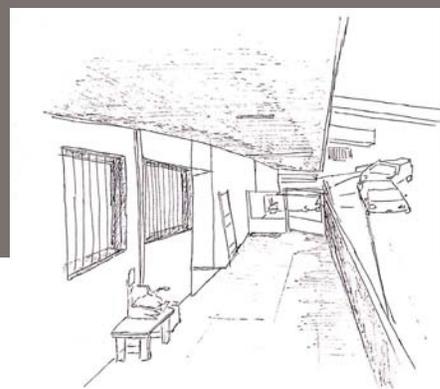
Lo holgado limitado por el borde. Un borde de asomo, donde se aparece la ciudad recogiéndola desde lo alto, que se abre horizontalmente junto a la ciudad (un estar enfrentado en lejanía)



Espera en vigilancia frente al metro. El estar atento del cuerpo da a conocer de la espera, dado gracias a 1) la ubicación 2) el observar continuo



distanciamiento que demarca la propiedad personal de cada grupo, donde se posicionan de forma más libre al no tener limitaciones cercanas a su cuerpo que los encierren. Es la búsqueda de una extensión que entrega un mejor dominio del lugar.



Lo holgado limitado por el borde. Un borde de asomo, donde se aparece la ciudad recogiéndola desde lo alto, que se abre horizontalmente junto a la ciudad (un estar enfrentado en lejanía)

### 3. Dimensiones

En lo residencial hay una medida más justa para el habitante, mientras que en lo público hay una extensión mucho mayor que des-contiene el cuerpo.

### 4. Borde

Se observaron distintos tipos de bordes que se conforman dentro de la unidad,

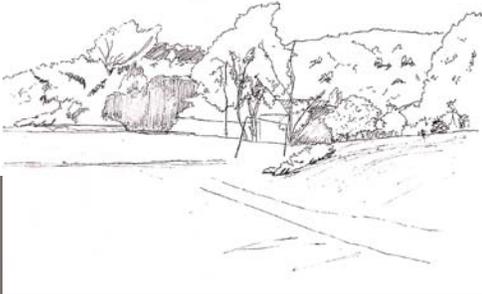
1. borde de asomo
1. bordes traslapados
3. borde de giro
4. doble borde de ritmos distanciados
5. bordes quebrados de abertura

### 5. Límites

El límite como aquel que demarca un cambio, como su pendiente y los niveles y la forma al que el pie puede llegar.

### 6. Cantidad y tamaño (iglesias)

La luz dentro de estos espacios está relacionada con la cantidad de personas que la habitan junto con su finalidad. se diferencian tres tipos de luz 1/ Luz mayor: mayor contención y atención de los oyentes. 2/ Luz menor: El avistar torno a lo mayor distanciado. 3/ Penumbra: Contención de las personas atrasadas, en búsqueda de la abertura de los mayor.



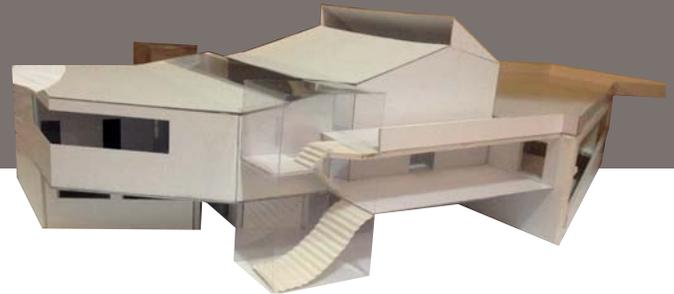
Bordes no construidos que dan cuenta del tránsito. Este vacío central conecta el cerro con el plan produciéndose el encuentro de estos en la explanada junto con los vecinos que habitan este centro. Hay un tránsito bordeante donde el centro conecta todos los caminos. LLEGADA MÚLTIPLE AL CENTRO PERMEABLE



El terreno tiene un llegar y un avistar directo con las casa vecinas, donde se da este compartir central. Hay una multi accesibilidad, desde las personas que vienen desde el cerro, las que vienen del plan y las que se encuentran en este mismo sector. Centro permeable de doble convergencia



Acceso al terreno, donde las palmeras dan un recibimiento a este. Las palmeras como un umbral de recibimiento, donde se produce el cambio entre lo público común y lo público más privado. El terreno se avista entre los espacios que dejan las palmeras, donde el acercamiento en asomo permite el reconocer del terreno



## PRESENTACIÓN DEL LUGAR

El lugar se encuentra emplazado en el Cerro Pajonal, en avenida Alemania subiendo por la calle Pajonal. Llegando a avenida Alemania por calle Pajonal nos encontramos con un primer plano conformado por palmeras, cuyas distancias de unas con otras crean pequeñas aberturas donde el cuerpo avista una pequeña totalidad del lugar, solo pedazos fraccionados, donde al entrar se da el aparecer total (umbral de transición).

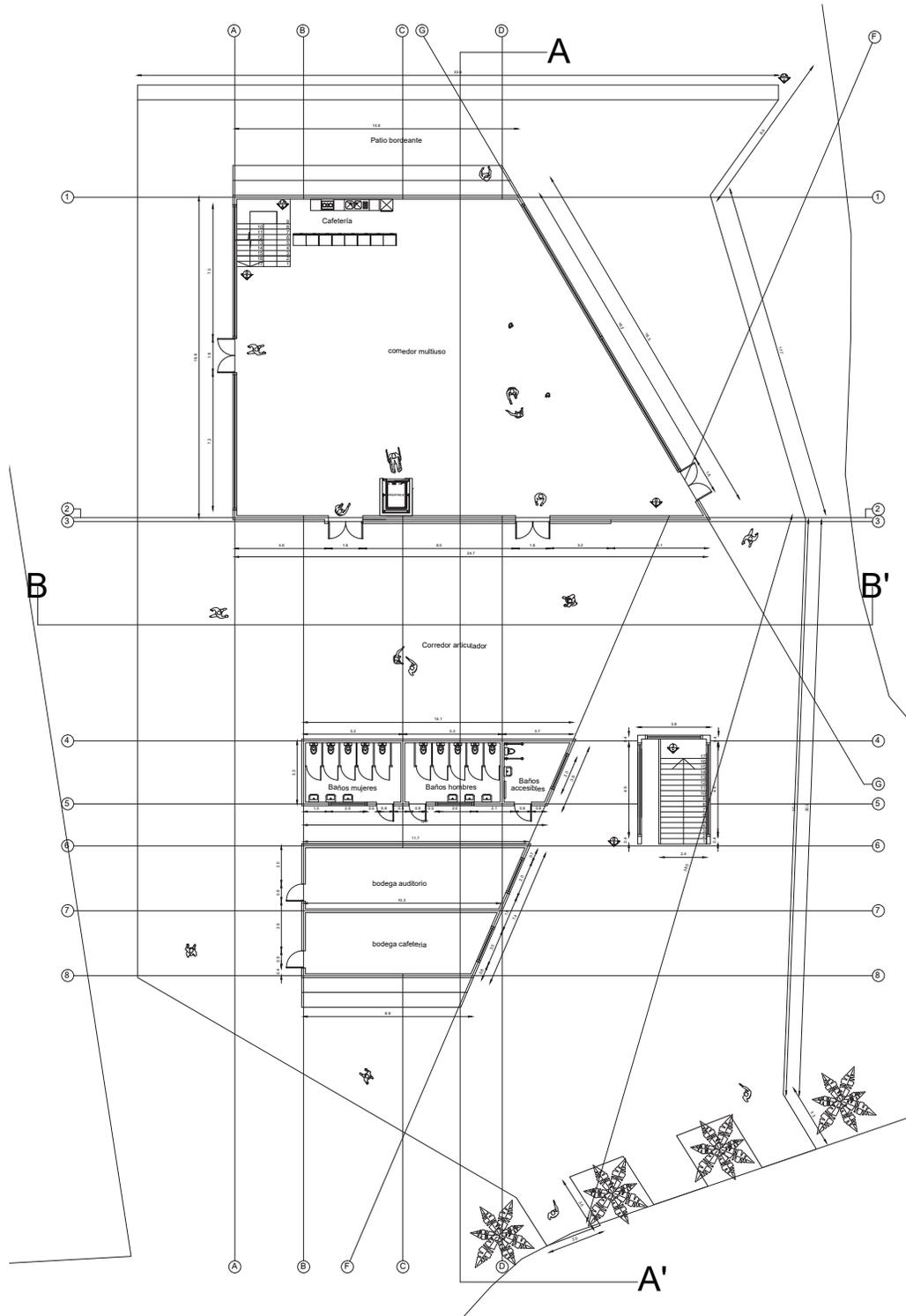
El terreno además posee una accesibilidad múltiple dado por los cerros y la calle principal que converge en un centro.

## PROYECTO ESCUELA COMPARTIDA RECREATIVA

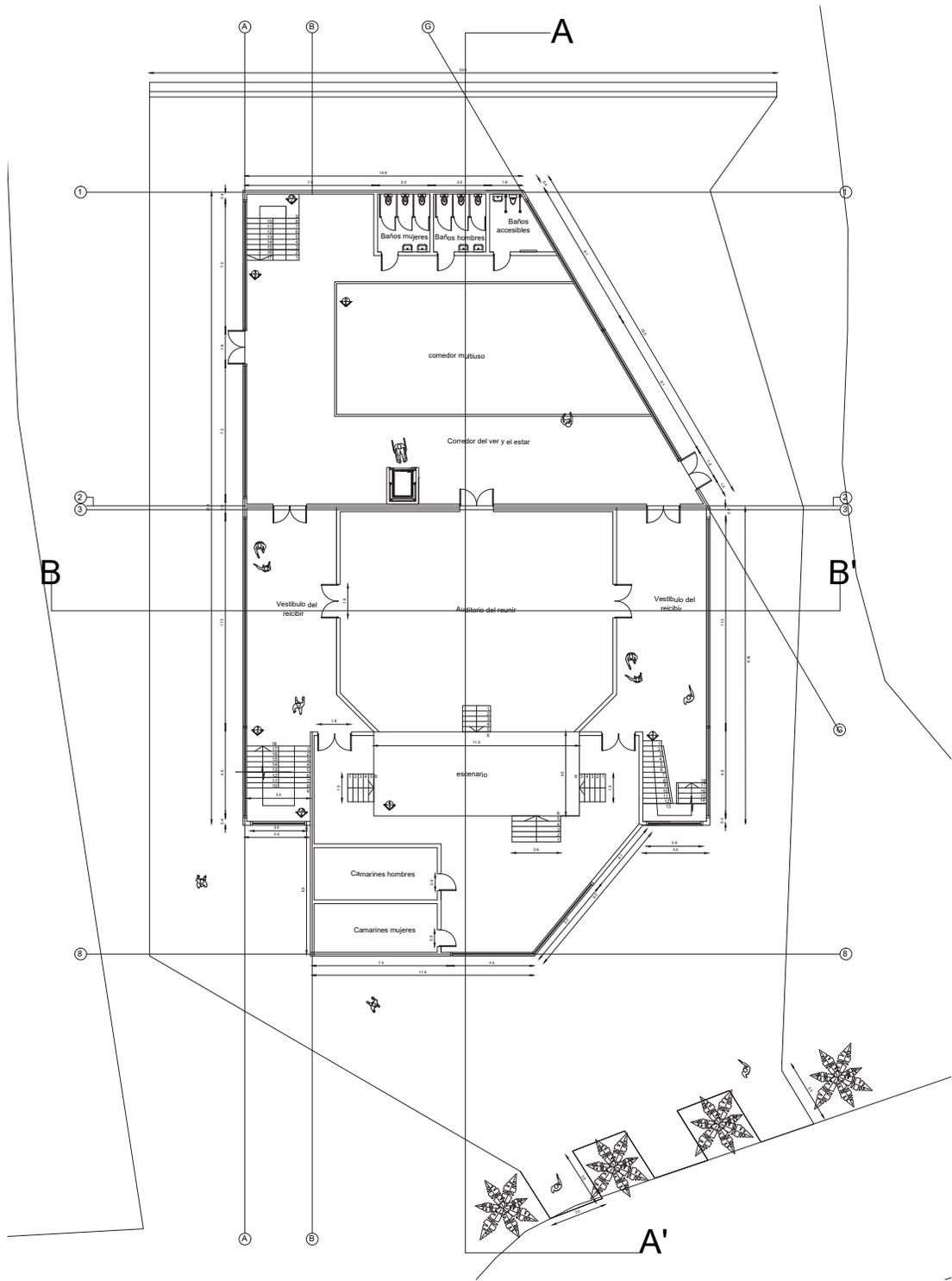
Se propone la construcción de un auditorio para el reunir de las personas, donde la multiplicidad de las llegadas creen un centro que conecte a estas. Un centro común conector para el descanso y el estar de las personas, donde la diversidad de actividades en el auditorio reúna a los vecinos y puedan interactuar de forma más allá de un corto saludo.

**ACTO:** Reunir central torno al descanso circundante

**FORMA:** Auditorio suspendido de articulación central

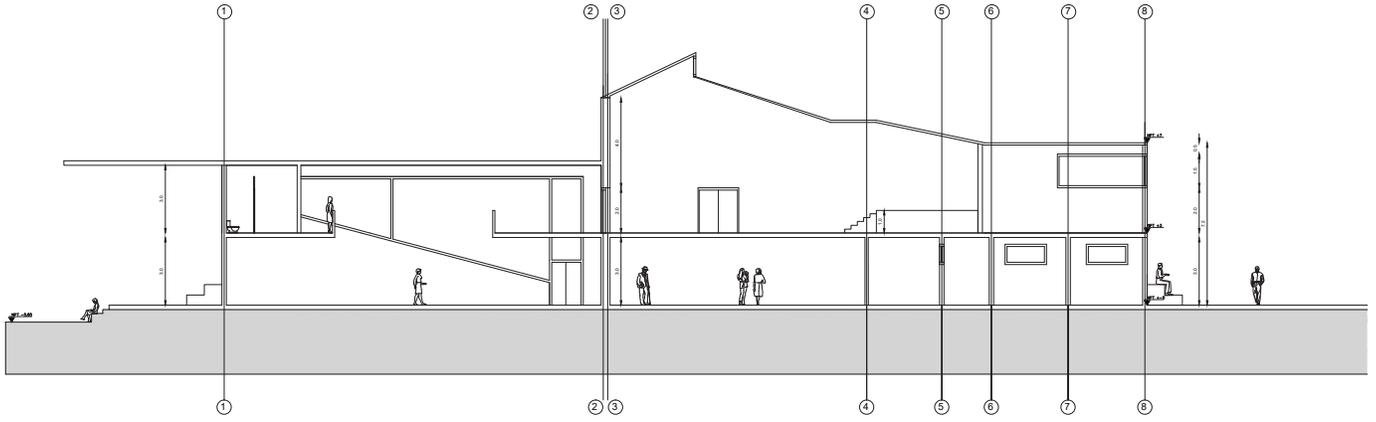


Planta primer nivel auditorio

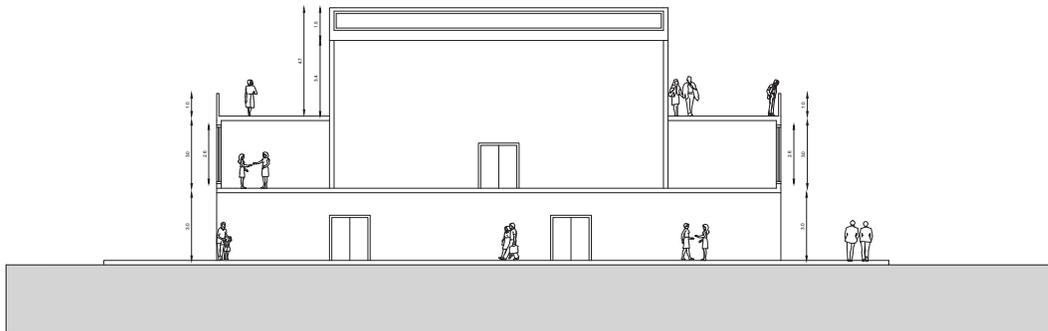


Planta segundo nivel auditorio

### Corte A-A'



### Corte B-B'



---

## 7.1 Segundo ciclo

### Etapa 7

#### Taller recuperativo

---

Este taller se ve enfocado torno a la ciudad de Valparaíso. Entenderemos su historia, sus redes de transporte, la expansión portuaria y la zona patrimonial definida por la UNESCO. Teniendo todo el levantamiento y estudio previo se realizará un análisis final.

Finalmente se realizará un proyecto en la estación Puerto-plaza Sotomayor, el cual se efectuará un RE-CONFIGURACIÓN de un proyecto de la ciudad. Una intervención leve dentro de la plaza.

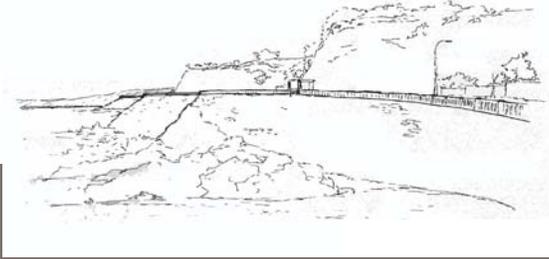
# Ubicación

1

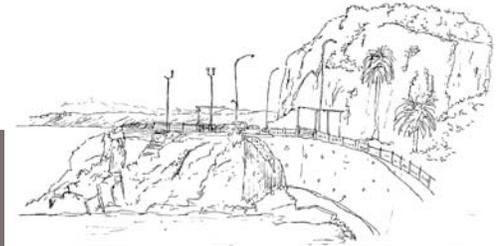


Plano de ubicación intervención Plaza Sotoayor escala 1:4000 y 1:2000





Paseo que aparece y desaparece en la sinuosidad del terreno. El deambular en el borde se da con alcance visual de lo próximo. El borde tiene presencia.



El borde se ve protegido por la vertical abrupta, donde el recorrido se ve identificado gracias a las verticales que lo siguen.

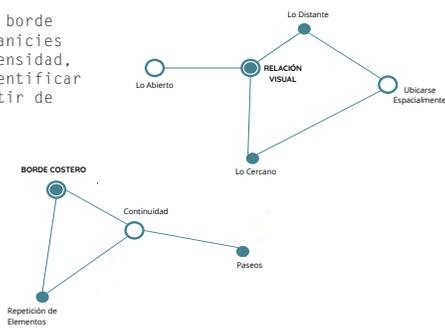


Lo denso vertical se hace presente en lo cercano del borde, donde su avistar se da torno a este, busca un ver y un ser visto gracias a esta amplitud.

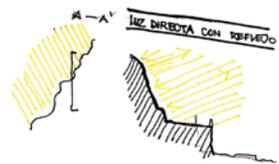


Lo horizontal que se eleva junto con su densidad se ve quebrada torno a la maquinaria, siendo esta un punto donde el ojo se posa irrumpiendo la continuidad del horizonte.

De lo observado:  
En el recorrer el borde construido por planicies expuesto a la inmensidad, la vista logra identificar lo continuo a partir de hitos.

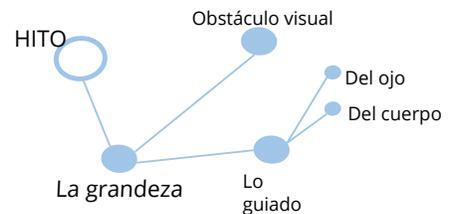
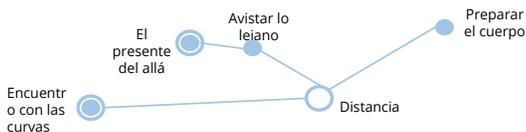


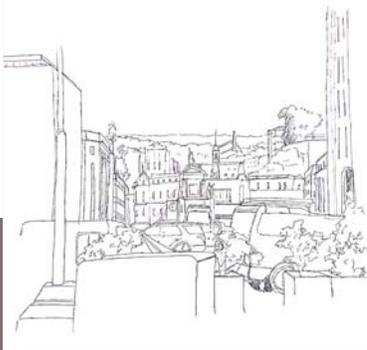
En las cumbres se da una exposición hacia el mar que permite el encuentro con una totalidad de la bahía y en los valles interiores se produce este adentrarse a partir de los límites visuales en los extremos que enmarcan horizontes.



El borde costero funciona como auxiliar de orientación desde casi todos los puntos de la ciudad a través de la proyección visual que éste provoca.

El recorrido del borde costero es conforado por adentramientos y exteriorizaciones, el primero nos hace encontrar con límites más bien cercanos lo que enmarca lo visual, mientras que los largos traen una amplitud que nos relaciona con lo cercano y lo distante, lo que trae la posibilidad de ubicarse espacialmente.

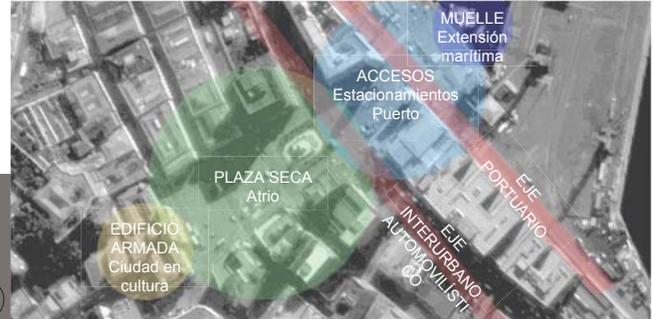




El reconocer de la lejanía torna a lass verticales extendidas.



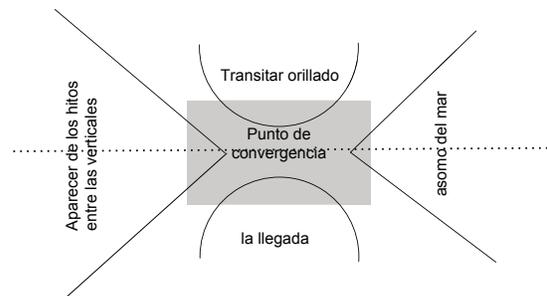
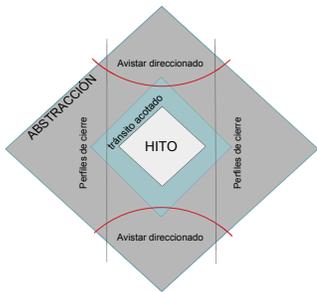
La grilla no construida obliga a los habitantes a situarse en lo cercano de las edificaciones. Acercamiento al borde en alejamiento vehicular.



Áreas de influencia por factor estudiado:



Patrimonio Movilidad Puerto



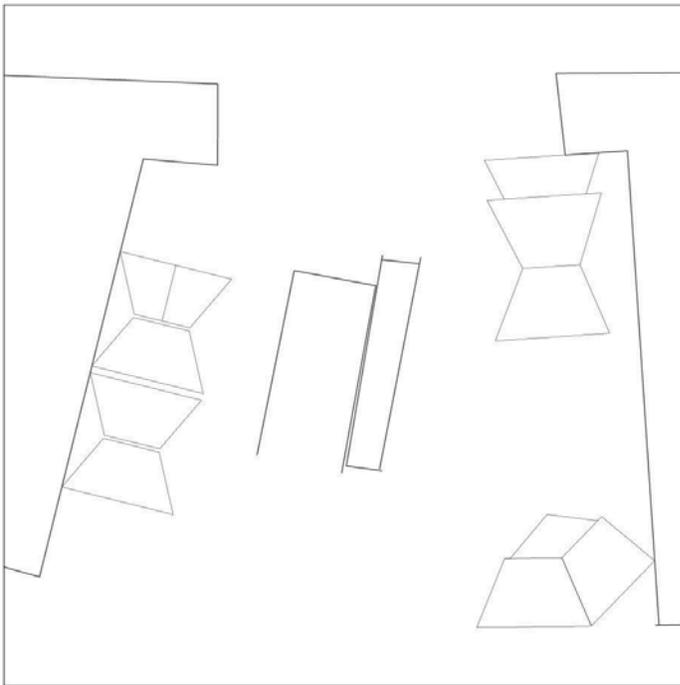
### PRESENTACIÓN DEL LUGAR

El proyecto a realizar en este taller recuperativo se encuentra emplazado en la plaza Sotomayor cerca de la estación puerto.

### AFIRMACIONES

- Eje extendido que vincula limpiamente el mar y la tierra con un profundo entrelazado visual
- Permite el acceso al mar entre San Mateo y Barón

- Sector de mayor movilidad peatonal y vehicular
- La estación de metro mantiene un movimiento constante de peatones
- Turismo potente dentro del sector
- Mayor importancia de lo móvil que lo peatonal
- El automóvil interrumpe y corte la fluidez del eje tierra-mar muy abierto en esta zona



Plano esquemático intervención



Vista del ERE que demarcan los puntos de enfoque



Esquina con la intervención que demarca la llegada

Corte explicativo



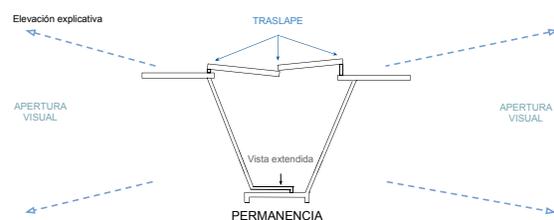
Corte esquemático intervención

## PROYECTO FINAL TALLER RECUPERATIVO

Se propone la construcción de cubiertas como hitos de llegada. Estas demarcan ciertos puntos en los que se dan un mayor uso tanto de llegadas como de espera.

**ACTO:** Projectarse en direccionalidad distinguida

**FORMA:** Corredor traslapado de ritmos estacionarios



---

## 7.1 Segundo ciclo

### Etapa 8

#### Taller arquitectónico

---

El taller de conjunto de vivienda colectiva este trimestre se ve enfocado torno a un inmueble de conservación en edificio Galvez n°212 / Abtao n°446 en cerro Concepción.

En un primer momento se realizará un levantamiento del territorio, donde el taller dividido en grupos abarcarán los temas históricos, sus equipamientos, tipologías y patologías.

Finalmente se realizará la intervección de acuerdo a las necesidades y estudios realizados por cada grupo.

# Ubicación



Plano de ubicación intervención hotel patrimonial escala 1:4000 y 1:1500



El quiebre del pasaje junto con el quiebre público/comercial-residencial. La altura se pierde al ojo, donde la magnitud se presenta en lo envolvente que encierra el cuerpo.



Esquina de cambio de ritmo, donde el cuerpo a su llegada se detiene para su reconocer. El reconocer de lo transitado y el por transitar.



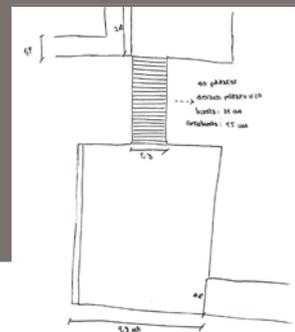
Acceso desde el plan hacia el pasaje, su gran amplitud invita al cuerpo a su acceso, que rompe con la fachada continua. Su transitar interior se da en conjunto con lo residencial - Atajo público entre lo privado-.



Vestíbulo exterior sumergido donde se da el encuentro entre los niveles contrastados por su entrada de aire. Hay una proporción de distancias suelo-cielo que permite un mayor libertad del cuerpo en su recorrer como en su ver.



El recorrido del borde junto al mar se presenta ante lo estrecho del pasillo. Borde de desvío en contemplación.



## ENCARGO

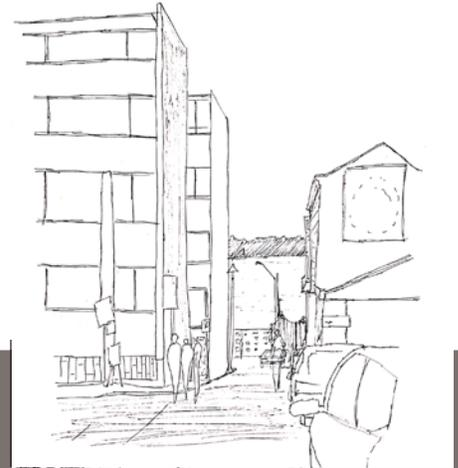
El proyecto a realizar es la rehabilitación de un inmueble patrimonial ubicado en Pasaje Gálvez y Calle Abatao.

El paseo gervasoni debido a su historia y ubicación recibe una gran cantidad de turistas, que vienen desde el plan. Este paseo cercano al inmueble crea un recorrido hacia este.

El terrotorio a estudiar este trimestre es el cerro Concepción, el cual se ha visto afectado por la gentrificación que ha desplazado a sus residentes para dar cabida a comercios de diferentes índoles.



El surgir y el sumergirse, el aparecer y el desaparecer, deja el centro como punto de reunión y encuentro que se disgrega en niveles.



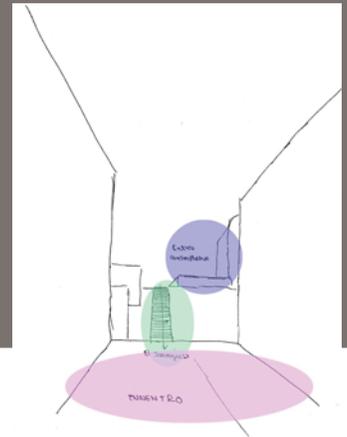
-Intersección en retirada - Intersección de encuentros múltiples peatón/automovil que detiene al cuerpo en precaución y contemplación



El edificio se aparece entre lo estrecho. Su asimetría torno a su último piso direcciona al ojo junto con su recorrido.



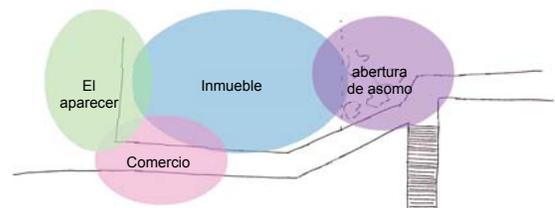
Lo alto para un estar en retiro contemplativo, donde el habitante observa y reconoce el espacio para su posterior acceso

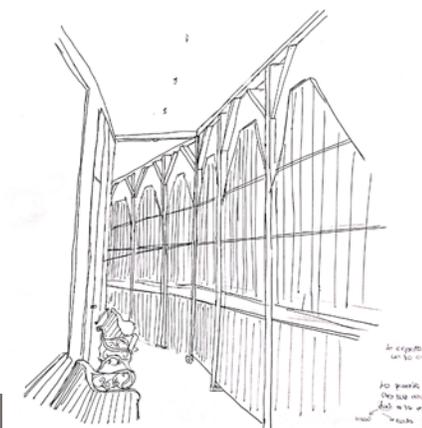


## La llegada

1/ Desde el cerro: Calle Papudo se quiebra en desnivel unidas por una escalera. Se logra divisar la máxima vertical del inmueble junto con el reconocer del sitio.

2/ Desde el plan: Llegada desde calle Urriola, donde una leve abertura permite el acceder al sitio.





Lo expuesto privado se comparte con lo expuesto público. Lo permeable del corredor crea una comunicación dual residentes/peatones.



La apertura comercial como punto de transición que incentiva a su seguir transitando. Muestra la continuación de un recorrido junto con su cambio de aire.



La continuación del inmueble por la calle superior, terminado en su borde transitado, se ve unido visualmente además de su vertical.

ANÁLISIS F.O.D.A.

	Objetivo Específicos	Estrategias	Acciones
Objetivos Generales: Criterios de Intervención en Cerro Concepción	El habitante	Recuperar al residente barrial dentro de la zona de influencia, generando un equilibrio	promover la permanencia de los residentes generando un equilibrio entre
	Tipología Inmueble Pje Galvez 212 / Abtao 446	Respetar las tipologías de las fachadas que existe a nivel barrial	manteniendo la identidad arquitectónica de las fachadas del inmueble en proyección de intervención
		Reutilizar el inmueble como espacio público y privado	Mantener las cualidades espaciales del inmueble en su totalidad, reutilizando los
		Fomentar actividades culturales y recreativas como parte del programa arquitectónico	Planificación de espacios atractivos de índole culturales y dinámicos
	Cerro Concepción	Establecer un punto de encuentro social para los residentes locatarios	Planificación de espacios atractivos de índole culturales y dinámicos

PRESENTACION DEL LUGAR

El presente proyecto se da en un inmueble de conservación histórica ubicado en Calle Abtao 446 y Pasaje Galvez 212 en Valparaíso. Un Hotel Patrimonial que se distingue por su considerable altura, donde congregan dos inmuebles de ambientes y dimensiones diferentes unificados por un programa que los rige.

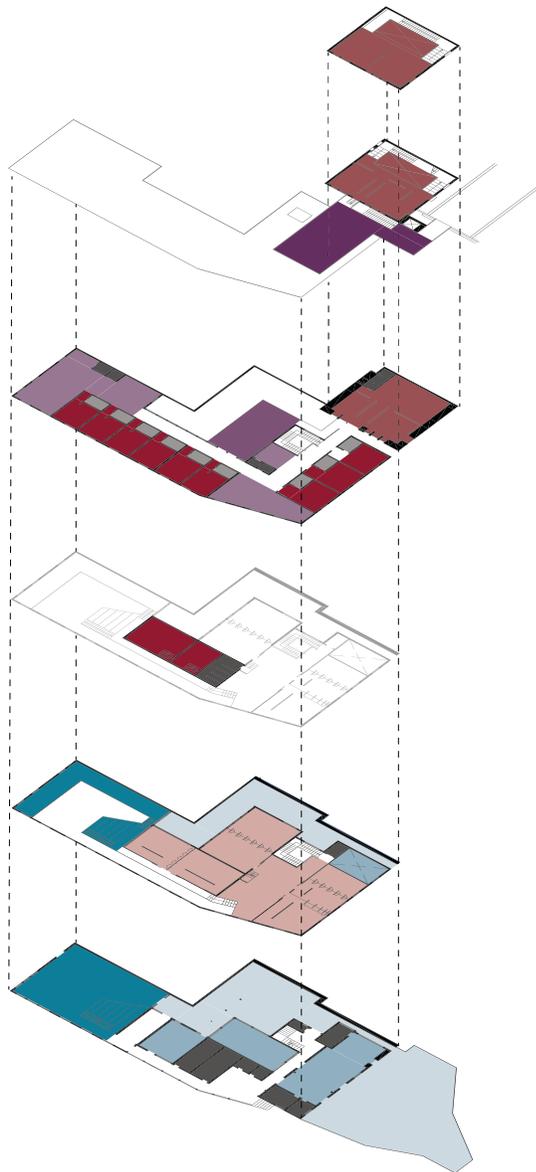
En su entorno se destaca un ritmo transitable por la altura y otro por debajo de la ladera donde el transitar se ve guiado por la estrechez junto con las alturas que se abren en la amplitud expuesta.

## USO DE SUELOS

### Equipamiento en área de influencia

Se realiza un levantamiento de equipamiento del área de influencia torno al artículo 2.1.33 de la OGUC.

El estudio realizado previo a la nueva proyección del inmueble dio a conocer la carencia de espacios culturales y de reunión dentro del cerro Concepción. Además de estas carencias se debe se debe destacar las tipologías que se mantienen y se manifiestan a nivel barrial.



 Café literario	 Terraza vivienda	 Habitación
 Taller	 Terraza publica	 Servicio baño privado
 Espacio comun exterior	 Zona co-working	 Espacio cocina / living
 Servicio baño privado	 Biblioteca / salas estudio	

## PROYECTO FINAL

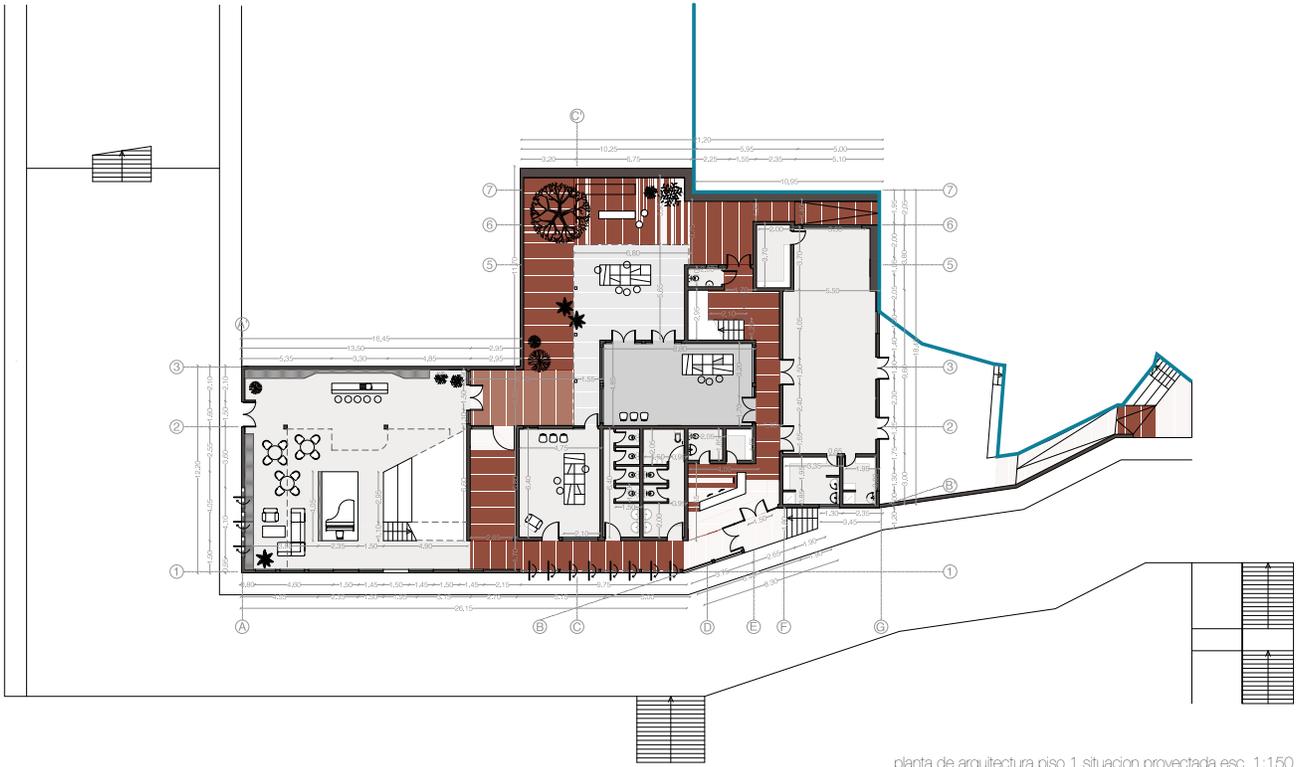
De acuerdo al estudio F.O.D.A. realizado, se afirma la carencia de espacio culturales y de reunión en el cerro Concepción, sin olvidar espacios para la vivienda. Es por eso que dentro del edificio se plantea en el inmueble un centro dual torno al aprendizaje, la música y el compartir, junto con espacios de trabajo y departamentos en sus ultimos pisos.

**ACTO:** Transitar en la permeabilidad traslapada

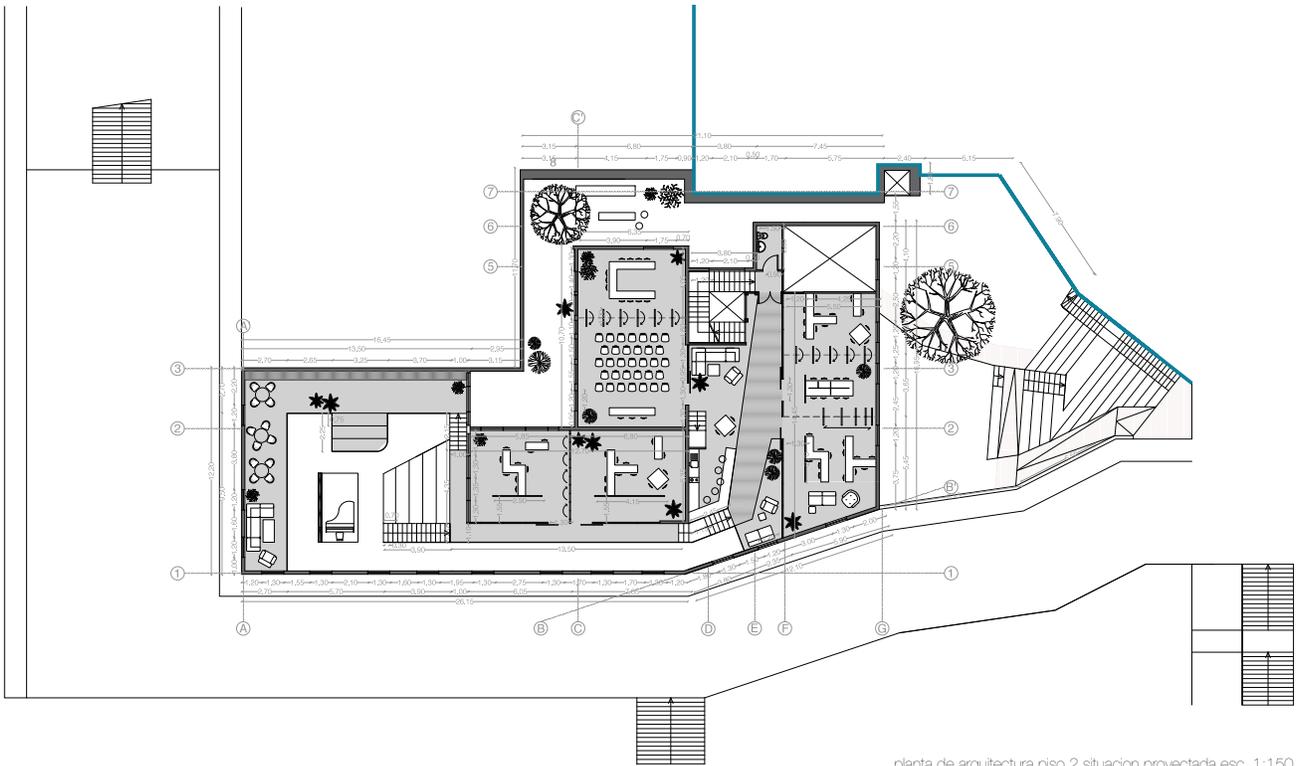
**FORMA:** Largo quebrado traslapado

### CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

- Mantener el ritmo original de las fachadas
- Mejorar la circulación interior en continuidad
- Crear nuevas relaciones espaciales-

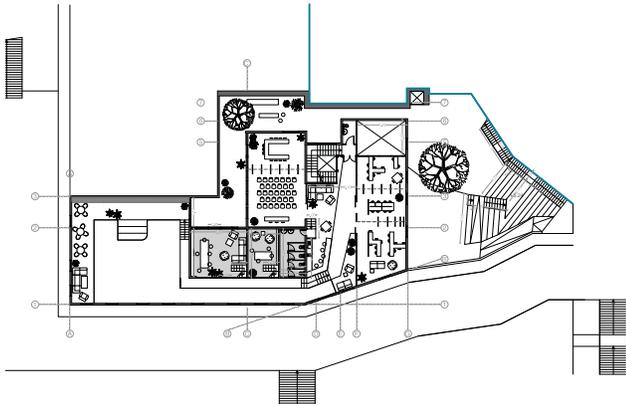


planta de arquitectura piso 1 situacion proyectada esc\_1:150

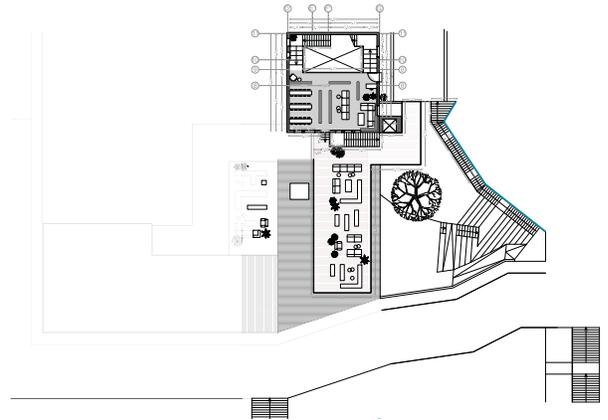


planta de arquitectura piso 2 situacion proyectada esc\_1:150

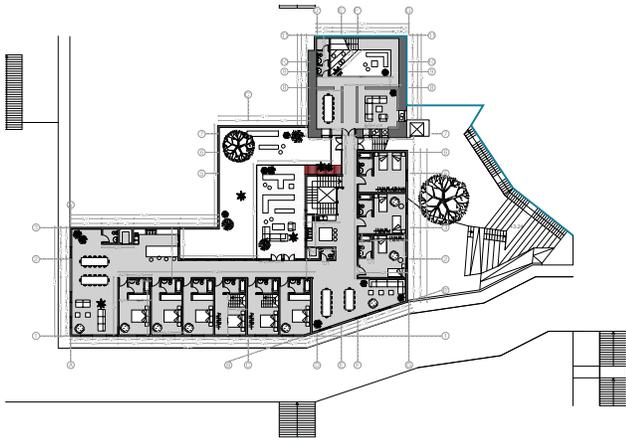




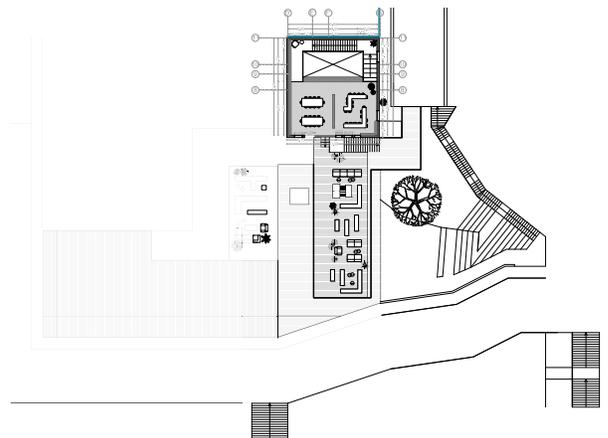
Situación proyectada: Planta nivel 2.1



Situación proyectada: Planta nivel 4



Situación proyectada: Planta nivel 3



Situación proyectada: Planta nivel 5



## TIPOLOGÍAS DE HABITACIÓN

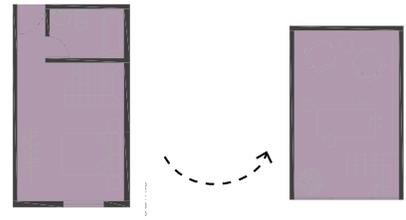
### Tipología 1

Este tipo de habitación mantiene el mismo tamaño original. Destinada para una persona.



### Tipología 3

Duplex mínimo por una persona



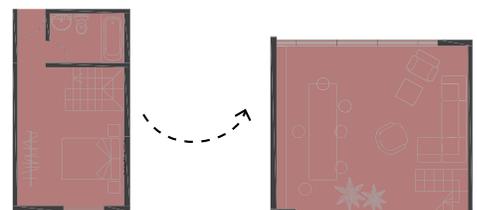
### Tipología 2

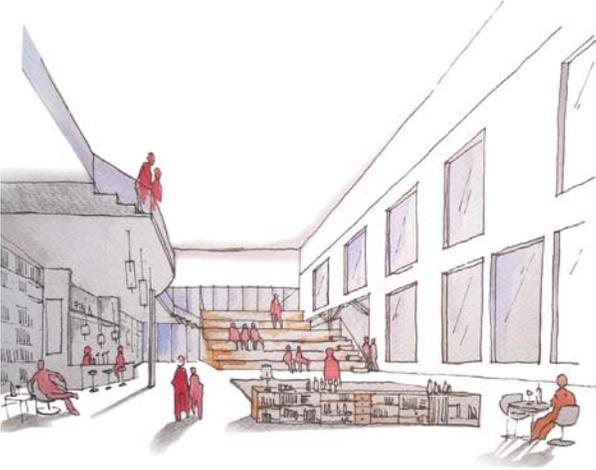
Más amplia de la tipología 1, puede ser destinada para dos personas.



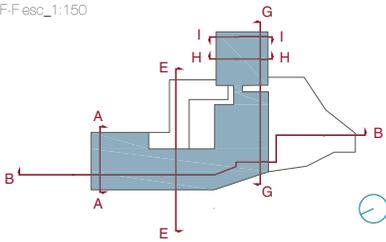
### Tipología 3

Segunda tipología de duplex con el nivel de abajo más amplio.





plan F-F esc\_1:150



Corte E-E



Corte B-B





---

## 7.1 Primer ciclo

### Movilidad

#### Etapa 9

---

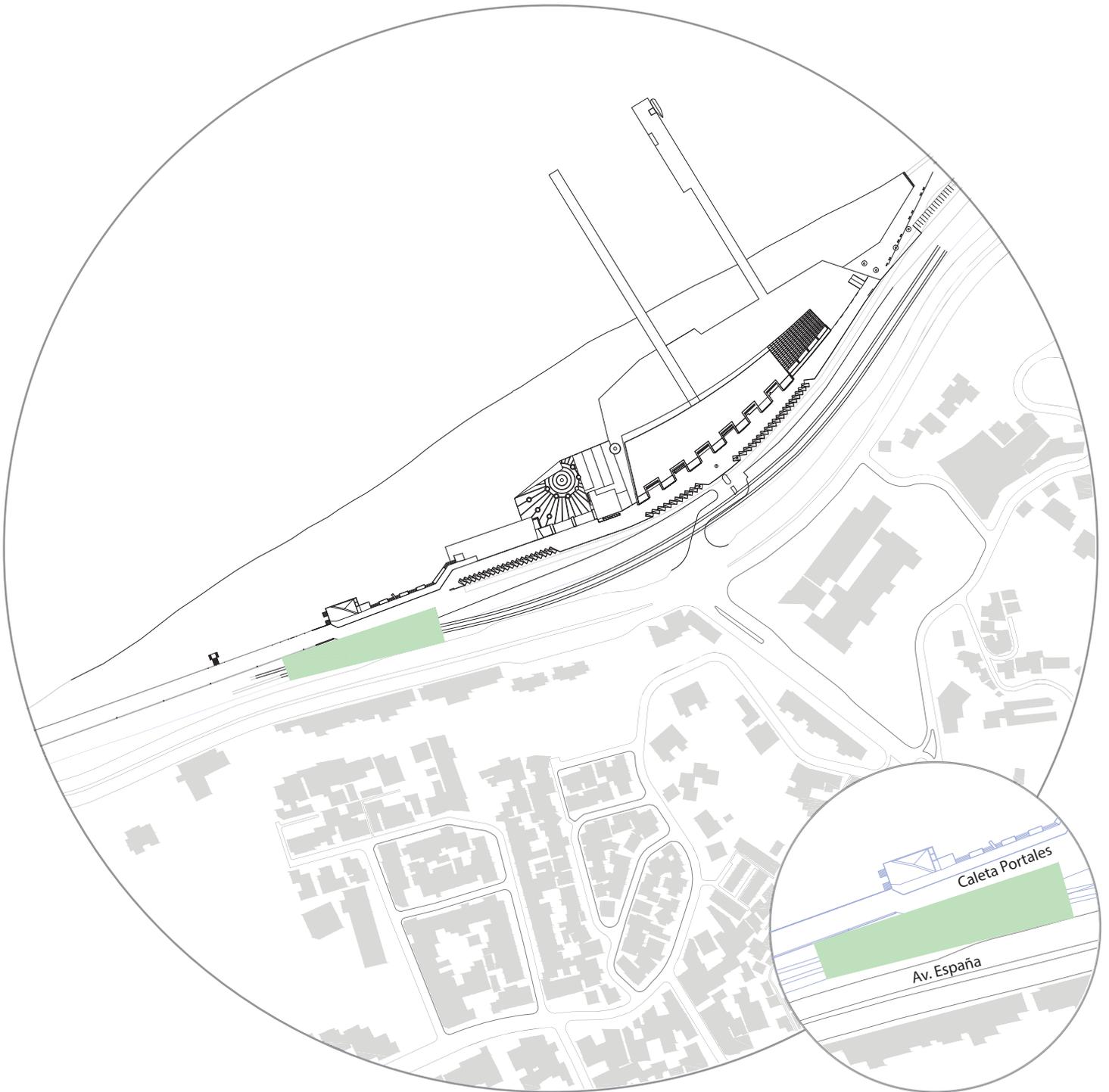
En el taller de habitabilidad en infraestructura urbana se lleva a cabo obras que dan soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad.

Se pretende mejorar la ciudad y su vialidad, buscando la forma de crear una integración de los sistemas (intermodalidad), para dar un recorrido continuo sin segregación.

Para este taller se interverirán distintas estaciones de metro, las cuales será la Estaciones: Peñablanca, Quilpué, Villa Alemana, y Portales. Incorporando la accesibilidad universal además de potenciar las cualidades dependiendo de la estación.

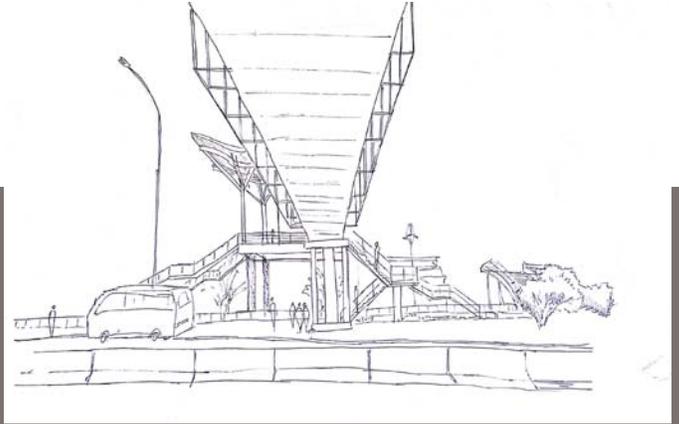
Ubicación

1





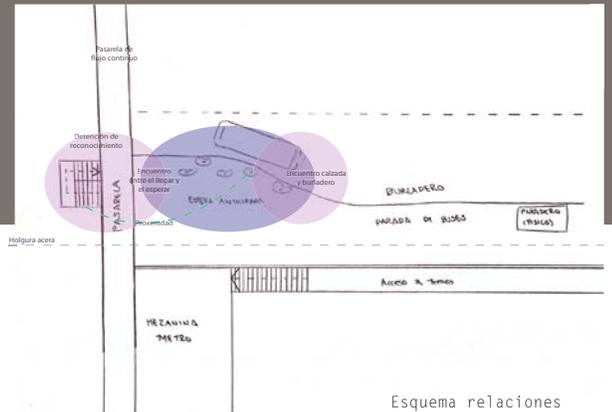
El ir y venir torno a la permanencia de la espera orillada. Encuentro de ritmos ante abertura nivelada



Flujo continuo en lo suspendido, creando aberturas hacia la calle principal que disminuyen hasta encontrarse con la espera.



El paradero se anticipa ante las personas al descender de la pasarela por las escaleras, donde su permanecer da cuenta de esta parada.



Esquema relaciones

## ENCARGO

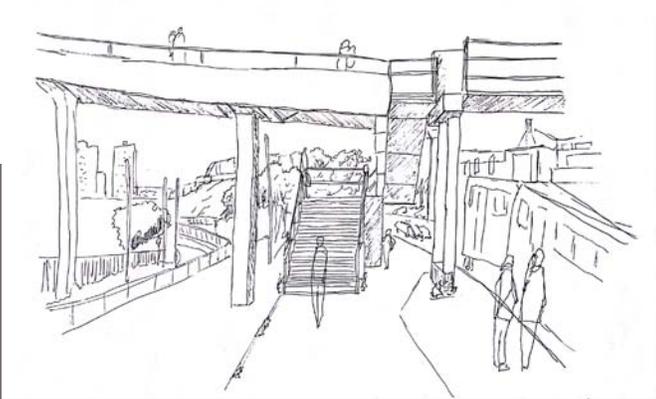
El taller se dividirá en grupos en las diferentes estaciones de metro de Valparaíso, las cuales serán las Estaciones de Peñablanca, Villa Alemana, Quilpué y Caleta Portales,

Se realiza en un primer momento salidas de observación, para así realizar análisis, diagnósticos y un levantamiento.

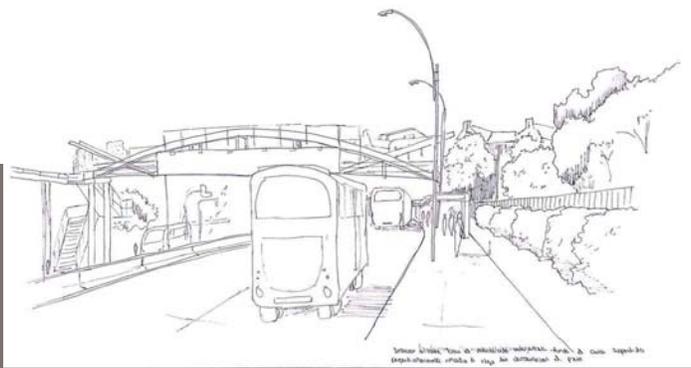
## OBERVACIONES

La pasarela de la estación caleta Portales es característica del lugar, esta actúa como un nodo entre los distintos tipos de sectores y sus diferentes usos.

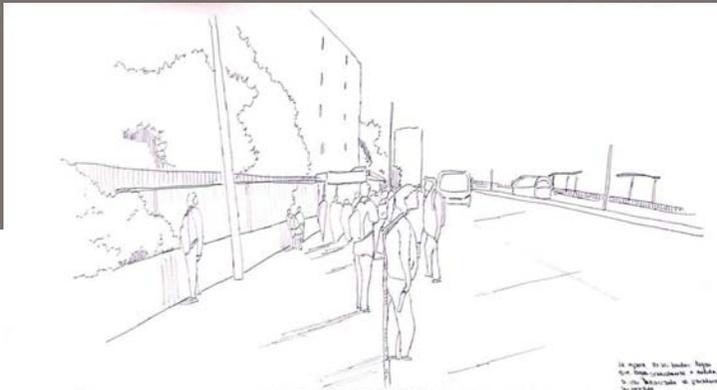
- Encuentro de ritmos ante los cambios de niveles
- Adaptación del ritmo ante la llegada
- Leve detención de reconocimiento de flujos y posterior adaptación a este.



Doble accesibilidad en lo interno donde la llegada se ve enfrentada con la espera formando parte de esta



Detención limitada torno al movimiento vehicular, siendo el cruce suspendido como único paso entre bordes.



Espera retenida en el borde que conecta lo móvil, contrastado con el movimiento peatonal en el centro de la vereda.



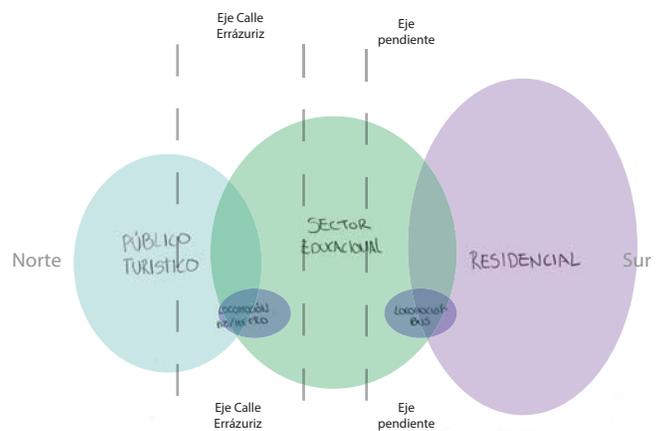
Tránsito continuo en lo suspendido, donde pequeños desvíos rompen el ritmo llevado para luego ser retomado en una nueva dirección. El metro como sector de calma para el peatón al encontrarse fuera del eje principal.

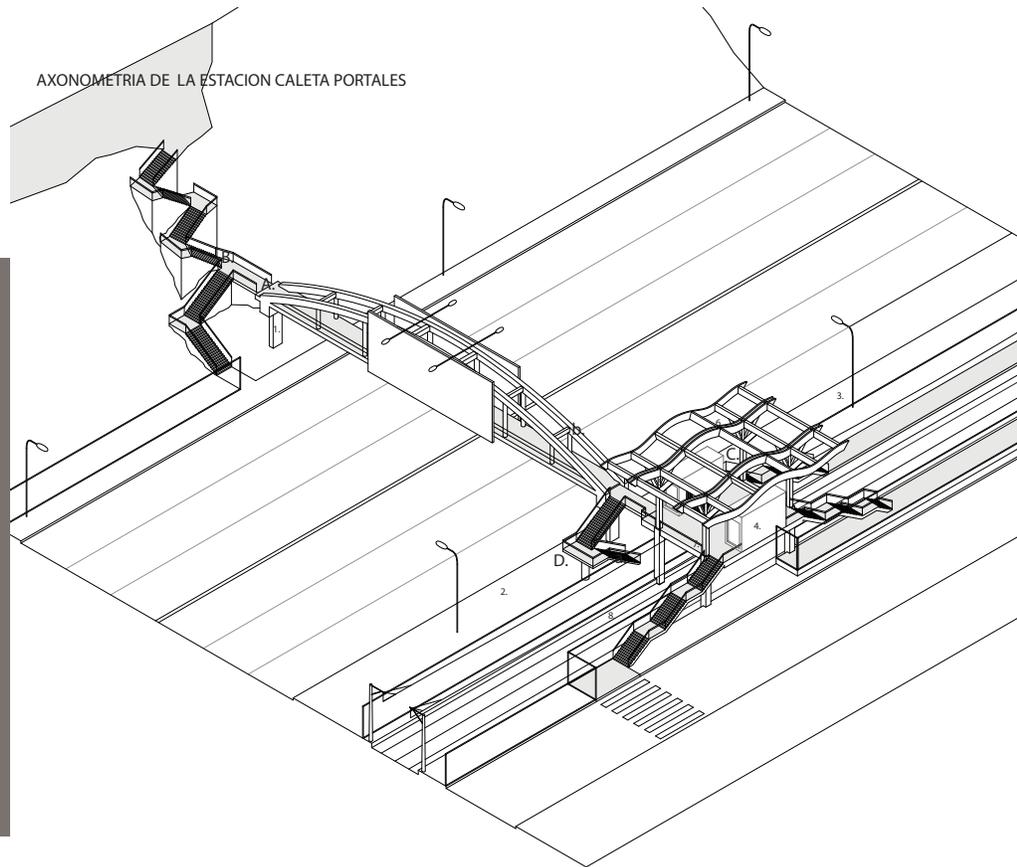
Se diferencian tres tipos de horizontes dentro del sector.

1/ Horizonte público/turístico: Dado por el borde costero donde se prolonga un paseo entre estaciones junto con comercios.

2/ Horizonte educacional: Extensión por calle Errázuriz por la cual transitan y se sitúan estudiantes.

3/ Horizonte residencial: Lo distanciado en altura torno al plan, alejado del centro, permite situarse lo residencial.



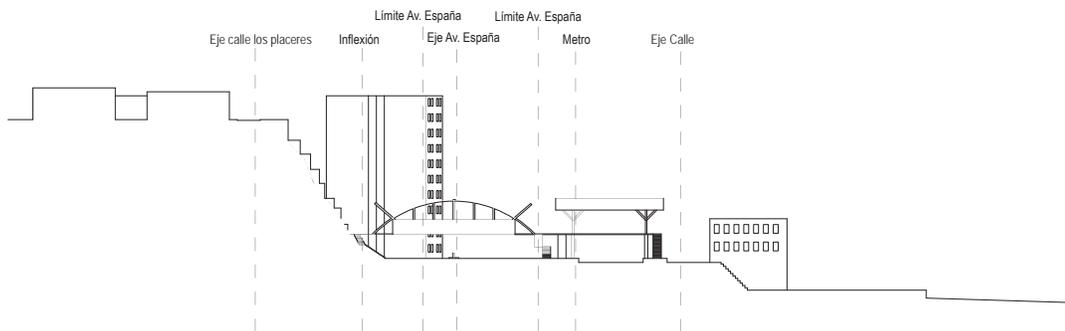


Texturas del sitio

- 1/ Hormigón
- 2/ Pavimento A
- 3/ Pavimento B
- 4/ Madera
- 5/ Madera + Metal A
- 6/ Madera + Metal B
- 7/ Cables 1
- 8/ Cables 2v

Debilidades de accesibilidad (universal)

- A/ Desnivel escalera
- B/ Escaleras a lo residencial
- C/ Accesibilidad estación
- D/ Suelos dañados



Corte esquemático estación Portales

SECCIONAL

Se logra identificar distintas áreas que dan cabida a su gran flujo en el sector de la estación Portales.

- 1/ Conformado por los recintos educacionales situados en la extensión de Av. España
- 2/ Ejes divisores entre lo residencial/comercial
- 3/ Eje industrial

4/ Stadio Italiano entre punto límite entre Recreo y Portales. La cercanía de la locomoción es dada en el eje Av. España.

5/ SUB-LÍMITES: Edificios anexos a la rotonda de Pelle quedan encerrados en si mismos distanciados con el resto.

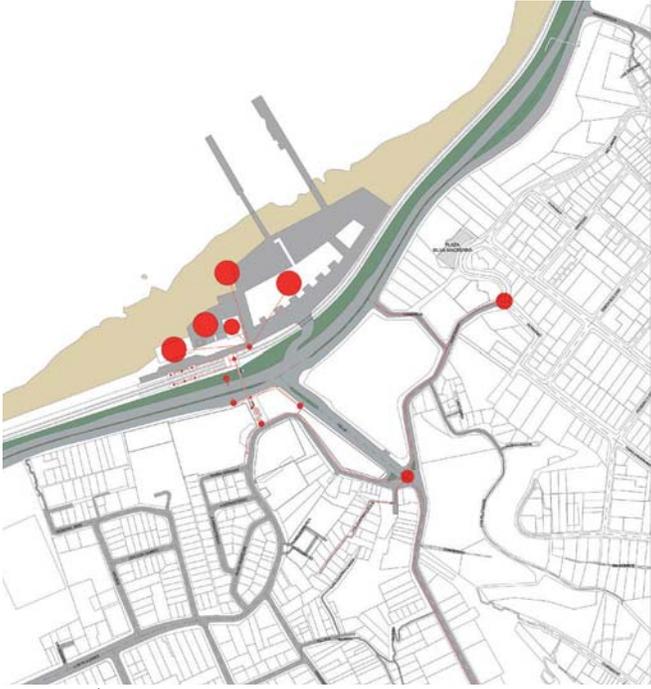
■ Educativo ■ Espacios Públicos ■ Restaurantes

## EQUIPAMIENTO

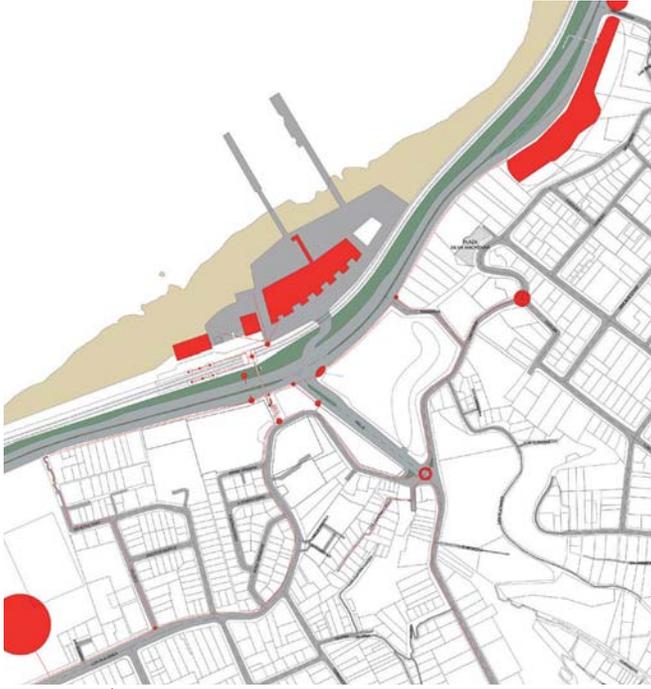
Dentro del equipamiento levantado, se afirma lo siguiente:

- La zona residencial rodea lo educativo
- Lo cercano al borde da cabida al ámbito comercial e industrial
- Eje Errázuriz de movilidad torno a lo comercial/residencial

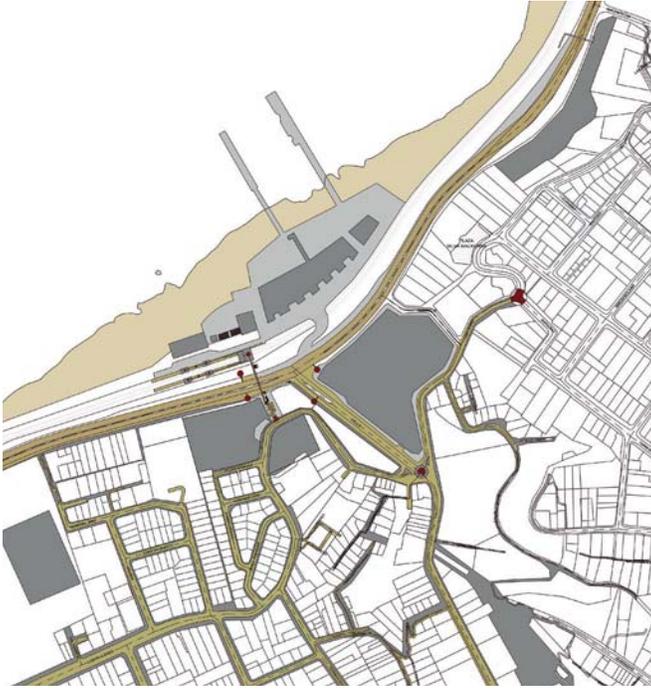
Dentro del territorio se observa la concentración de lo educativo en la extensión de Av. España, lo que consigo trae equipamientos tanto comerciales como recreativos en sus alrededores. Se produce una concentración torno a la estación Portales, viéndose alejada en torno se llega a la pendiente residencial



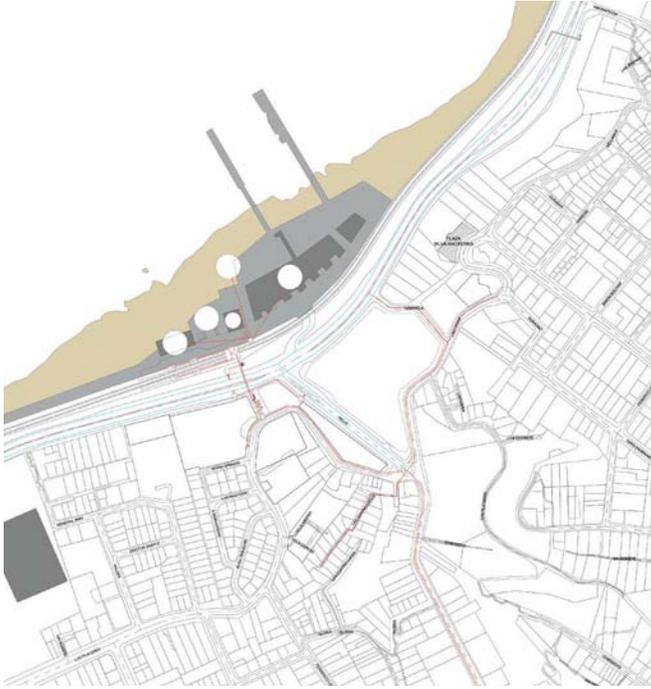
CIRCUITO TURÍSTICO



CIRCUITO ACADÉMICO



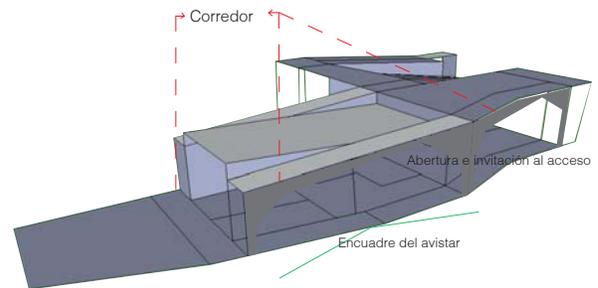
CIRCUITO RESIDENCIAL



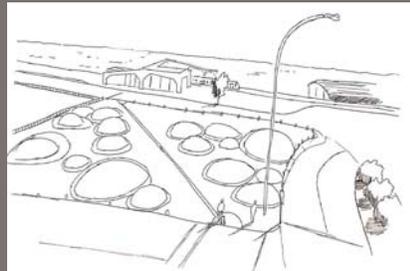
CIRCUITO DE COMERCIO



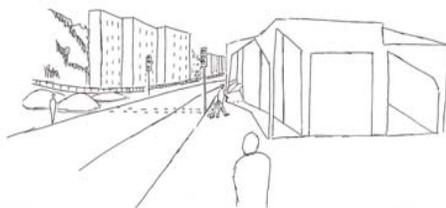
ERE. Primera intención proyecto



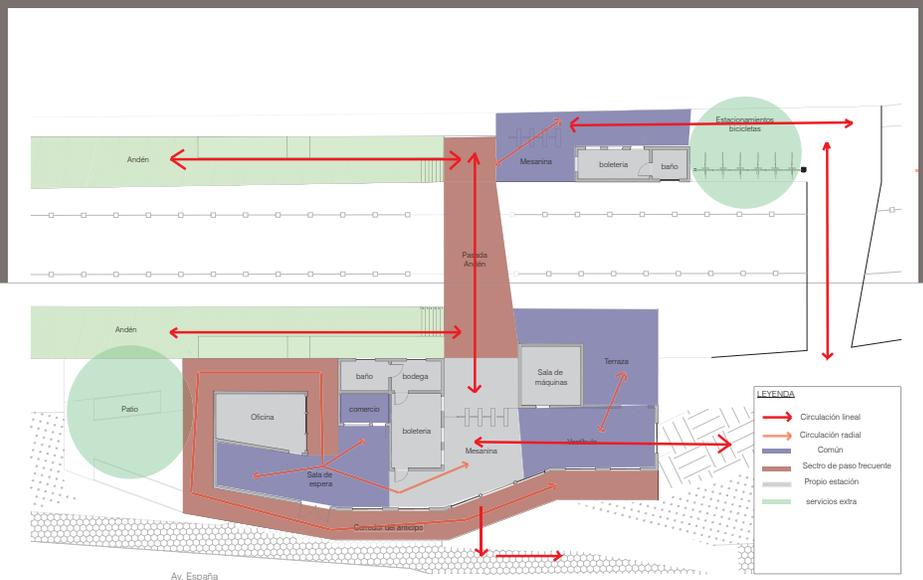
Esquema proyecto estación Portales



Vista de la nueva propuesta del nudo Pelle. El acceder permite una accesibilidad universal a nivel 0. Recorrer continuo nivelado.



Acceso a la estación desde el nivel principal, donde el estar emplazado en el mismo nivel de la calle, la persona con carro accede continuamente.



## PROYETO FINAL

Intervención de la estación de metro Caleta Portales.

A. Dentro del proyecto se propone la construcción de un corredor doble captador de los diferentes flujos que se manifiestan en el sector.

- 1/ Umbral de transición
- 2/ Espera retenida para la parada anticipada

B. Lucarnas

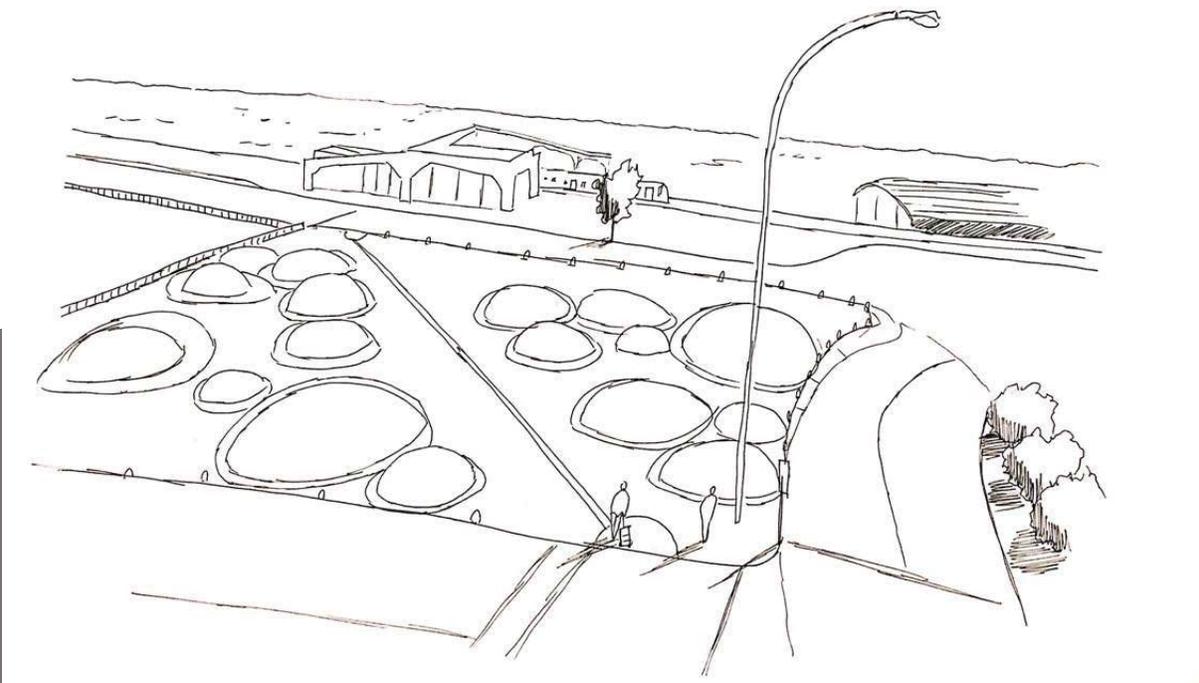
C. Doble mesanina

D. Vestíbulo

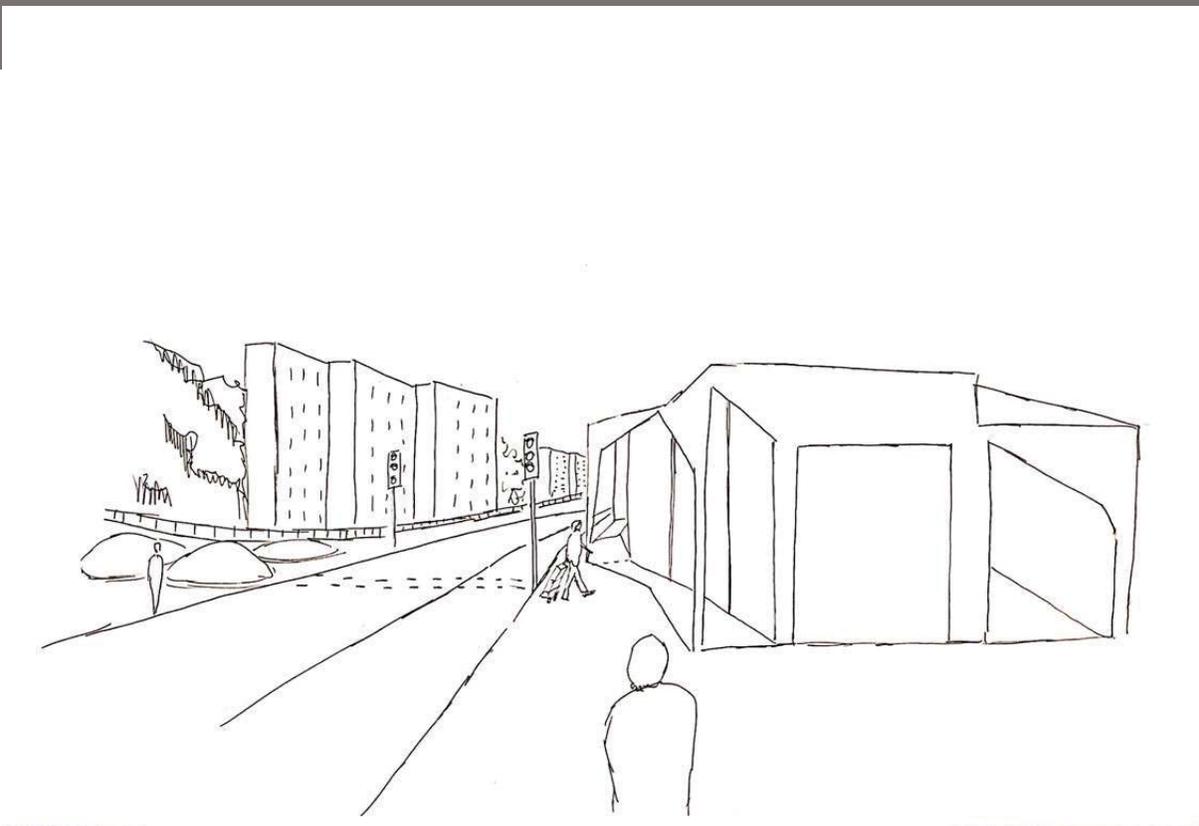
Vestíbulo de espera situado en el acceso Este, previa al continuar el recorrido. Recibe los flujos dados desde el paradero y el flujo de Av. España.

**ACTO:** Recorrer entre bordes congregantes

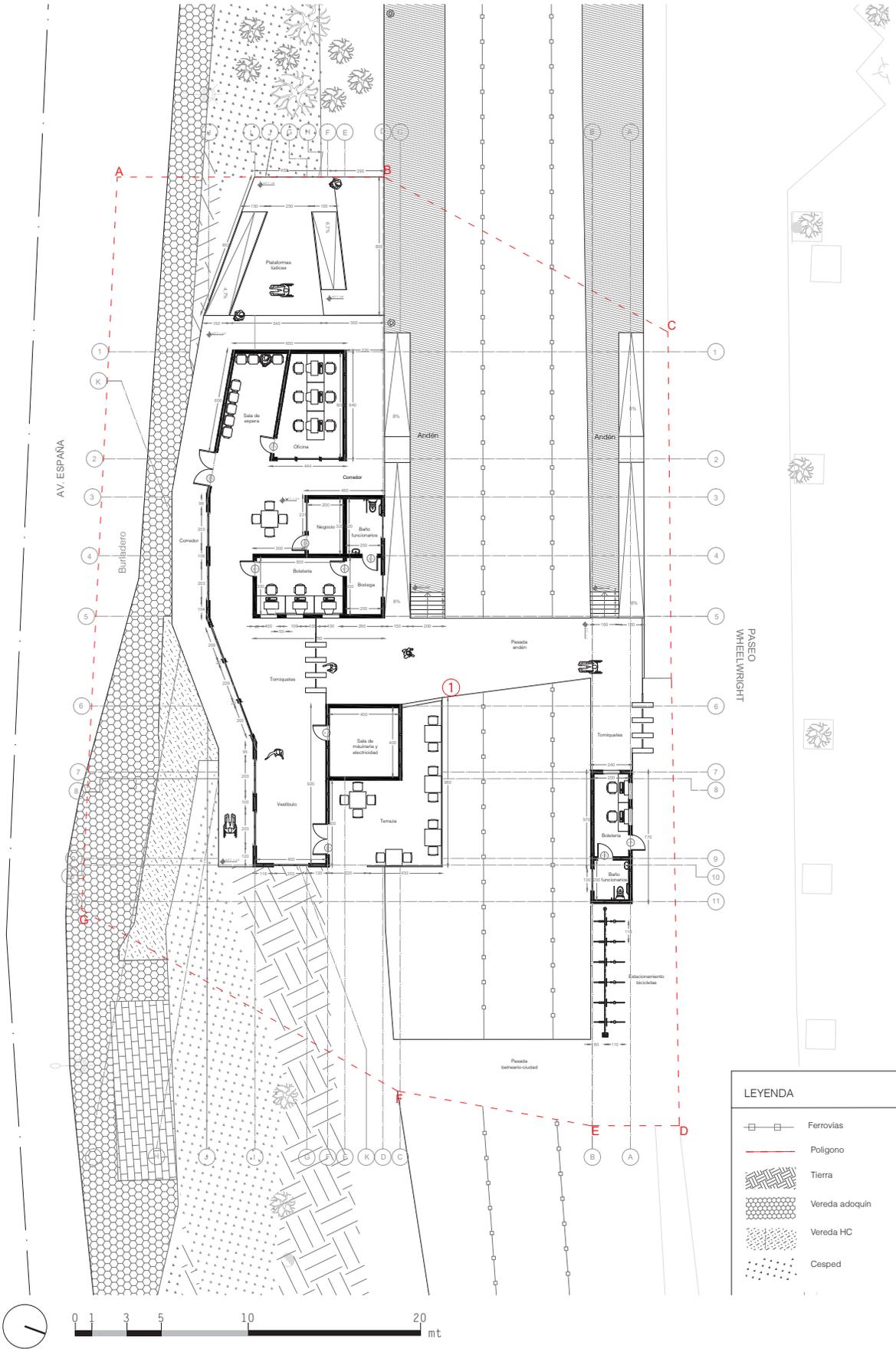
**FORMA:** Doble corredor fragmentado



Vista de la nueva propuesta del nudo Pelle, soterrando esta calle para dejar un paso más expedito en Av. España. El acceder permite una accesibilidad universal al estar a nivel 0, junto con personas que llevan algún tipo de carga.



Acceso a la estación desde el nivel principal, donde al estar emplazado en el mismo nivel de la calle, la persona con carro presentado en el dibujo puede acceder sin complejidad.



**LEYENDA**

	Ferrovias
	Poligono
	Tierra
	Vereda adoquin
	Vereda HC
	Cesped



---

## 7.v1 Tercer ciclo

### Rehabilitación

#### Etapa 10

---

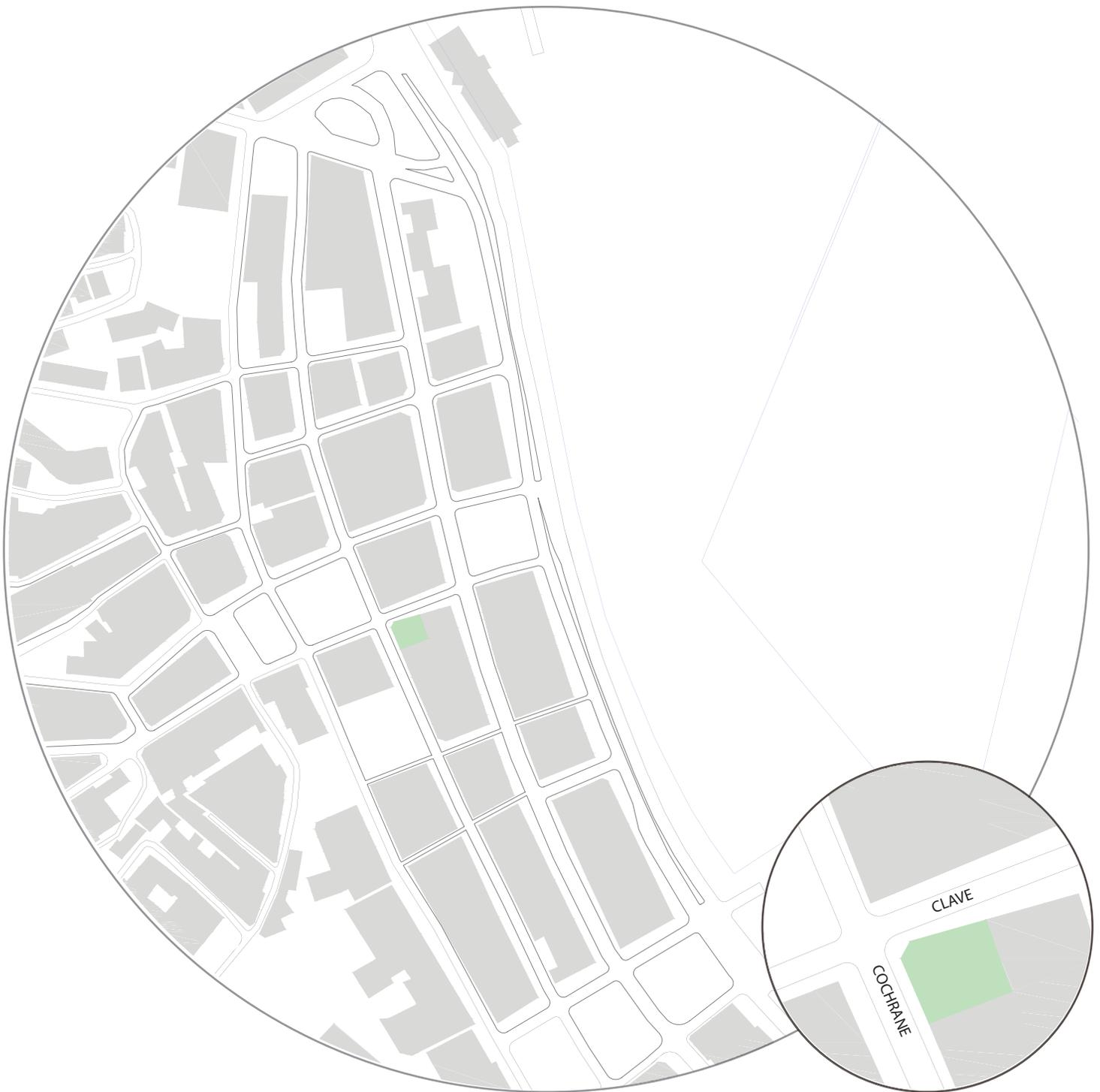
Este trimestre el taller de habitabilidad en infraestructura urbana va enfocado en la rehabilitación del inmueble Meyer, emplazado dentro del barrio Puerto, en una de las esquinas de la plaza Echaurren.

Los trabajos realizados durante el trimestre fueron:

- Salidas de observación
- Charla de Pablo Millán
- Levantamiento del sector
- Inicio proyecto
- Trabajo en la caja de luz
- Perfeccionamiento lucarna central inmueble.

Ubicación

1





El inmueble orienta su fachada en dirección al eje diagonal de la plaza. Se pronuncia hacia esta marcando una llegada e inicio del recorrido y el límite.



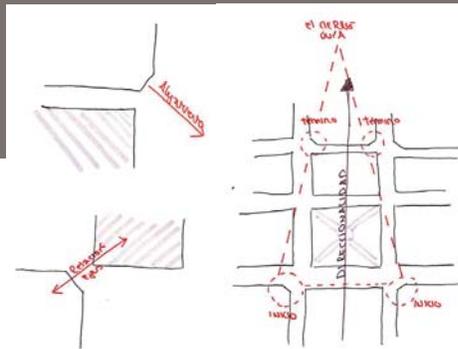
El aparecer entre que se atisba desde lo lejano. La llegada demarcada por los cerros que envuelve la plaza.



La plaza sumergida entre los cerros, que descienden y convergen hacia ella, conformando un punto de encuentro, como un tanto como para el ojo como para el pie.



La estrechez marca un cierre de la plaza junto con el ochavo del edificio que se direcciona fuera de esta, desvinculando el eje y su avistar hacia la plaza. Direccionalidad que cierra el límite.



## OBSERVACIONES

El sitio a observar es el sector de la plaza Echaurren, emplazada en el área declarada sitio UNESCO.

La plaza se encuentra sumergida entre los cerros y los propios edificios que la componen. Un eje de convergencia que recibe los distintos flujos tales como como peatonales, de automóviles. Además, la plaza es un centro de encuentro visual entre cerros.

Las esquinas que encierran la plaza dado por los edificios, se conforman por ochavos, lo cuales tienen dos cualidades:

- 1/abren: Abren la plaza para dar inicio al recorrido
- 2/cierran: Su dirección es fuera de la plaza, dando fin al recorrido junto con el límite de la plaza para dar inicio a la subida de los cerros (Residencial).



La luz toma un caracter homogéneo al difractarse en las nubes. Las sombras y la luminosidad se completan sin filtrar pequeñas luces.



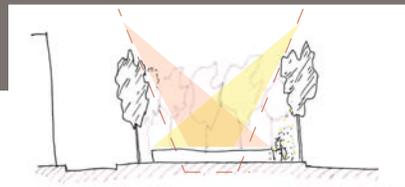
Plaza lucarna de luz intensa central. El vacío interior de la plaza recibe la luz en su totalidad y la reúne en su centro tomando cualidad de una lucarna.



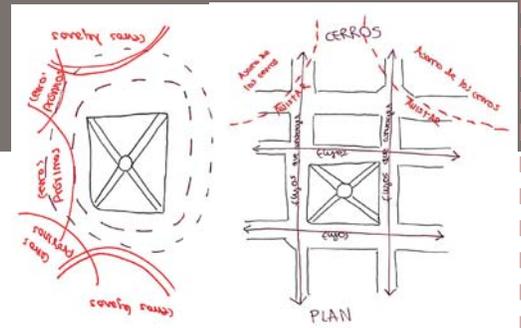
El borde de luz filtrada permite el permanecer de las personas posándose en torno a esta. Umbral de traspasos luminosos.



Las casas de los cerros aparecen entre los edificios del plan, cierran verticalmente al centro convergiendo visualmente en esta. Centro de convergencia visual entre planos.



ESquema plaza lucarna



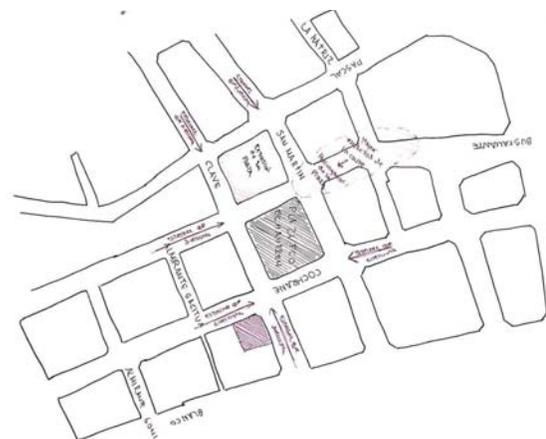
PLAN

Se identifican tres tipos de luz dentro del territorio.

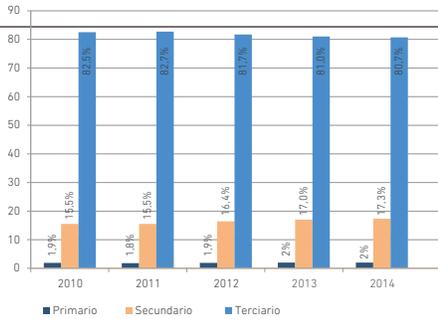
1/ Luz lucarna: La plaza Echaurren posee un vacío luminoso que capta la luz con ayuda de los árboles que la reflejan torno a esta.

2/ Luz filtrada: La luz es recibida por los árboles conteniendo la mayor cantidad de esta, proyectando pequeños rayos lunimonos.

3/ Luz homogénea: las nubes reciben la luz para proyectarla de manera uniforme.



**Gráfico 1:**  
ACTIVIDAD ECONÓMICA POR SECTORES (%)  
Comuna de Valparaíso



Fuente: Servicio de Impuestos Internos (SII)

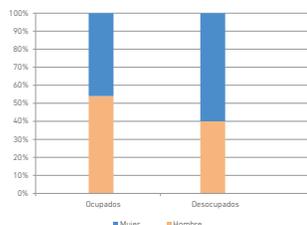


El edificio Meyer aparece en el entre de los edificios mostrando la fachada principal en dirección a la plaza. El eje diagonal de la plaza intersecta con esta fachada, conduciendo al habitante.



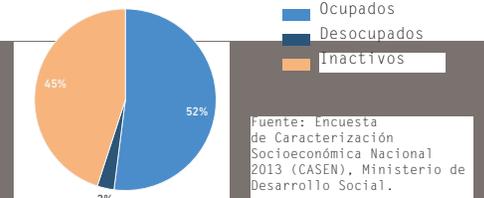
Vista desde el ochavo del inmueble. La plaza se cierra en si misma donde su llegada total se da en su cruce. La plaza comparte en su avistar pero de manera distanciada.

OCUPACIÓN Y DESOCUPACIÓN POR GENERO  
Comuna de Valparaíso



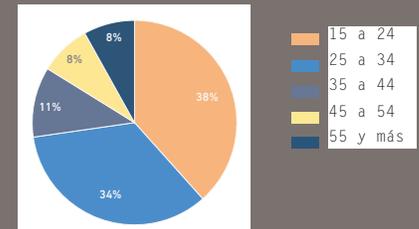
Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional 2013 (CASEN). Ministerio de Desarrollo Social.

CONDICIÓN DE ACTIVIDAD  
Comuna de Valparaíso



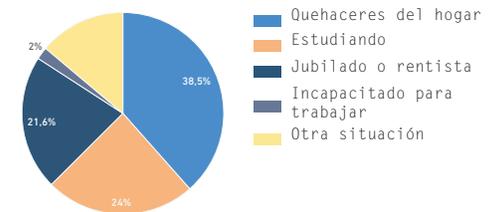
Fuente: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional 2013 (CASEN), Ministerio de Desarrollo Social.

DESOCUPACIÓN POR TRAMO DE EDAD



Fuente: Programa de Caracterización para el Fortalecimiento de Organizaciones Comunitarias en Valparaíso. Apéndice Sector 6.3. Diagnóstico Barrio Cordillera Bajo, Locera. Pre-Informe III

POBLACIÓN NO ECONÓMICAMENTE ACTIVA, Sector 6.3



Fuente: Programa de Caracterización para el Fortalecimiento de Organizaciones Comunitarias en Valparaíso. Apéndice Sector 6.3. Diagnóstico Barrio Cordillera Bajo, Locera. Pre-Informe III

	N° Habitantes
Población económicamente activa	2.097
Población no económicamente activa	2.020
Población menor a 15 años	1.145
Total:	5.262

## SOBRE EL TERRITORIO

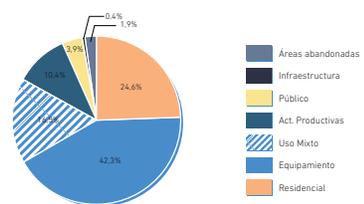
Para la comprensión del inmueble se inició principalmente con un levantamiento del sector, este contiene su historia, el uso de suelos, estudios socioeconómicos del sector, su población y quienes residen allí (rango etal)

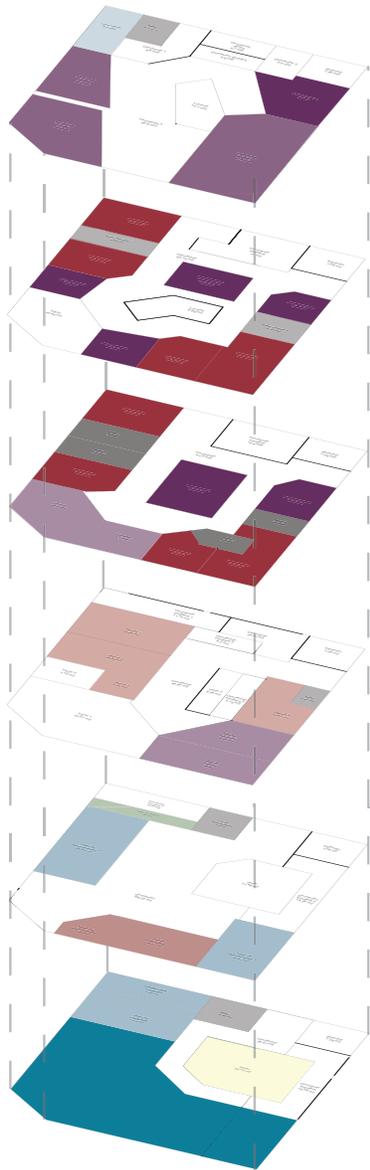
Dentro de este levantamiento se logra afirmar la carencia de espacios públicos/recreativos, junto con equipamientos de servicios. Principalmente en el sector se sitúan distintos tipos de comercios.

- Carencia de áreas verdes
- Durante los últimos 10 años se ha visto una disminución tanto a las viviendas existentes y aquellas ocupadas, mientras que las viviendas desocupadas han ido en crecimiento
- Cerca del 93% de las familias residentes en el Barrio Puerto son arrendatarias, mientras que el 7% son propietarias. Esto trae consigo un descontrol de usos de los inmuebles.

Uso de suelo	Número de lotes	Área en m <sup>2</sup>
Residencial	142	37.820
Equipamiento	85	65.000
Uso mixto	37	25.300
Actividades Productivas	18	16.000
Público	4	6.000
Infraestructura	1	550
Áreas abandonadas	15	3.000

Datos extrapolados en base al levantamiento realizado, tomando de punto de partida el plano de avalúo de bienes raíces del SII.





- Salón escénico-expositivo
- Talleres
- Lavandería
- Servicio baño privado
- Servicio baño público
- Espacio cocina/living
- Terraza vivienda
- Salas públicas residenciales
- Sala informaciones/tienda
- Habitaciones



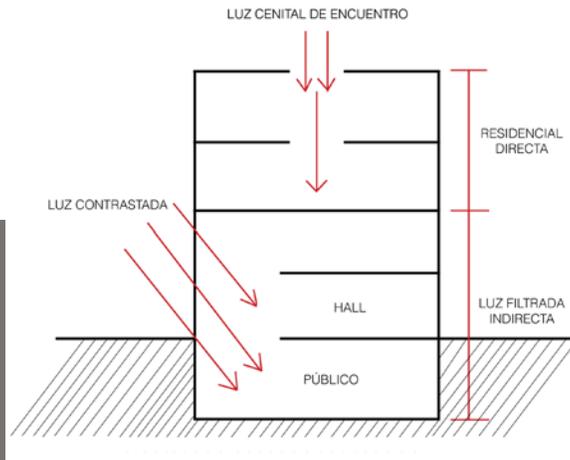
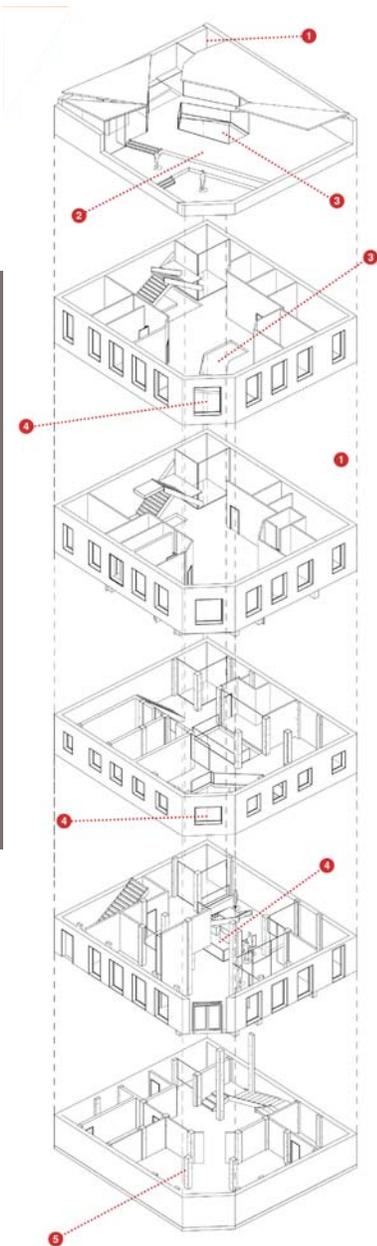
## CENTRO DE INTEGRACIÓN SOCIAL BARRIO PUERTO

Para la intervención del inmueble se propone un programa mixto de tipo público/residencial. La parte pública está enfocada en propulsar en la población adulta un espacio de capacitación y reunión comunitaria, generando una red de apoyo y cohesión barrial que incentive la iniciativa ciudadana y el emprendimiento a través de los oficios.

La parte residencial va enfocada torno a dos grupos etarios, un piso destinado para personas solteras o con pareja, que ayuden a mantener la identidad del barrio, y la otra enfocada a estudiantes que trabajen o estudien dentro del barrio.

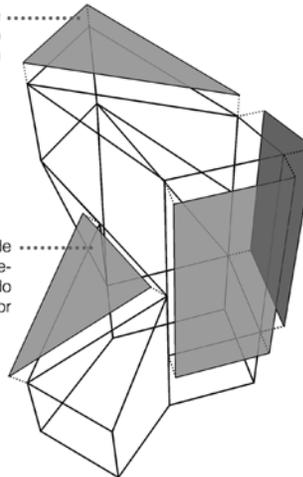
**ACTO:** Bordenar traslapado en el quiebre luminoso  
**FORMA:** Galería esquinada en el traslape de doble altura.

ESQUEMA POPUESTA LUMÍNICA



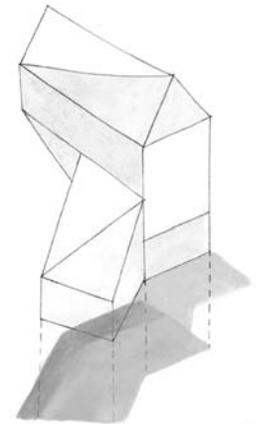
Cara masiva que ..... permite un refugio de la luz directa en el verano.

Plano distribuidor de ..... una luz de doble rebote, direccionando la luz indirecta por ambos niveles.



La luz al llegar a estos planos se dispersa por el cuarto piso con una luz matizada que luego la dirige al tercero como una luz filtrada.

La luz directa se quiebra en traslape, dejando el centro más iluminado abriéndose a los bordes.

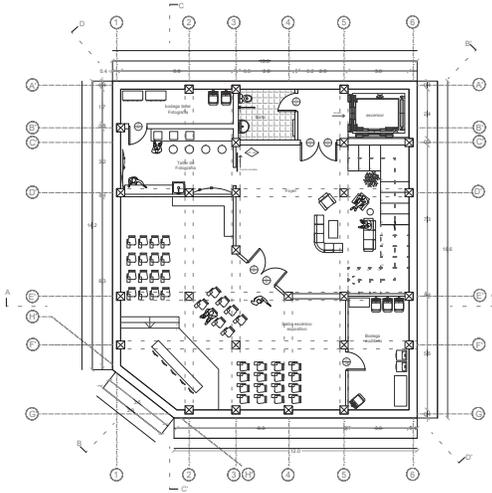


ESTRATEGIAS DE INTERVENCION

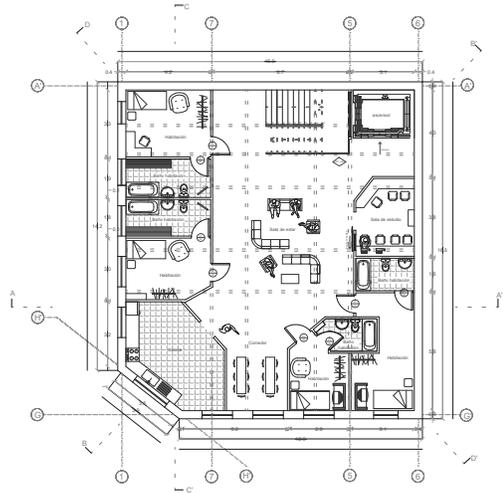
- 1/ PATIO DE LUZ conector entre pisos que da cuenta de la vertical total.
- 2/ CUBIERTA terraza mirador-recreativa Terraza múltiple en desniveles q
- 3/ INTERIOR - LUCARNA trabajo en la extensión vertical como mejora de su luminosidad
- 4/ LOZAS evidenciar conexiones verticales para su reconocer, junto con la creación de miradores de conexión visual.

CONDICIÓN LUMINOSA QUE DISTRIBUYE EL ESPACIO

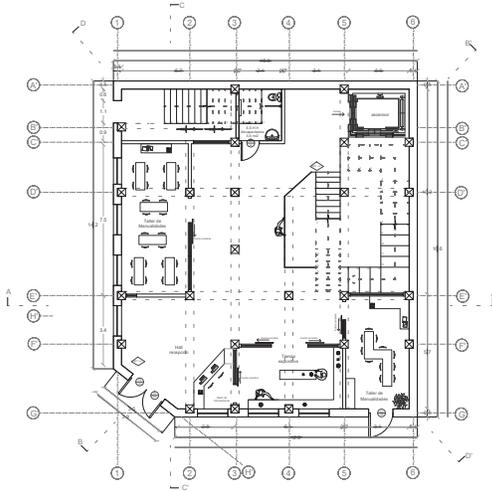
En la parte pública se propone una lucarna, la cual permite crear un distingo al área residencial, siendo potenciado en los espacios comunes y su luminosidad. Además, se proponen dos vacíos traslapados que permiten la propogación de la luz hacia los espacios menos iluminados.



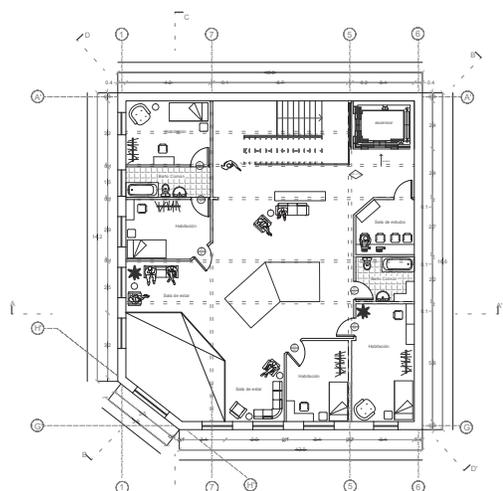
Planta nivel -1



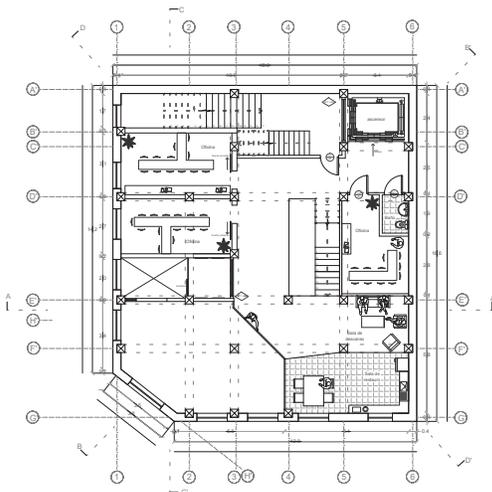
Planta nivel 3



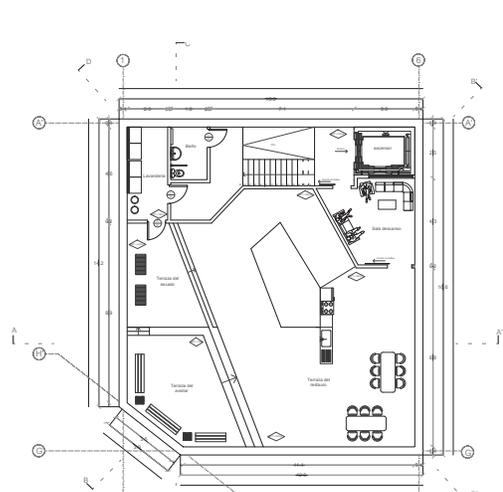
Planta nivel 1



Planta nivel 4

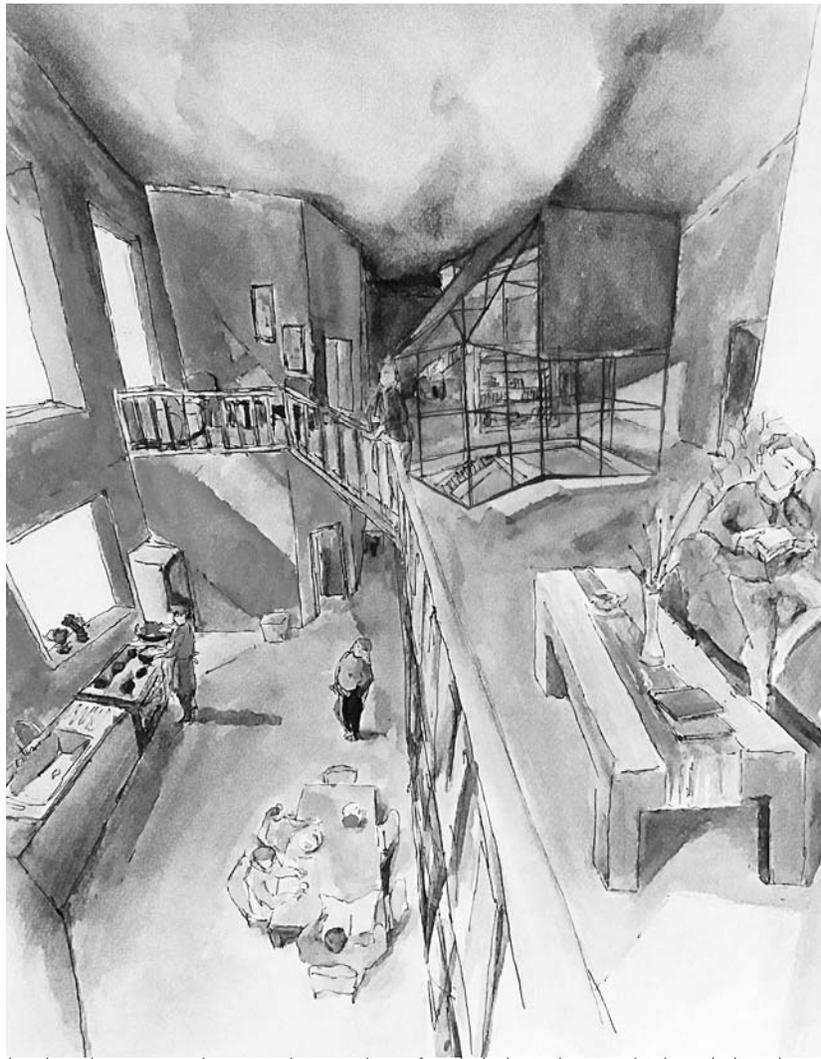


Planta nivel 2

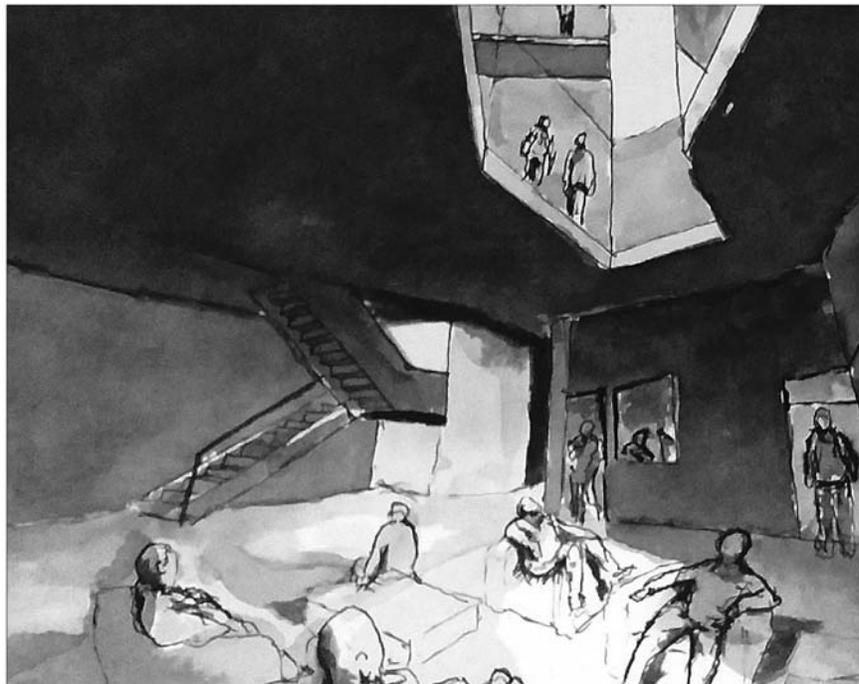


Planta nivel terrazza





Lo hondo se vuelve centro a través del traslape, todo el borde que lo conforma genera un encuentro.



El vacío de la lucarna genera un borde vitrina que encausa de lo alto a lo hondo, su encuentro en la luz.

# Casos referenciales

02



# Hotel Magnolia



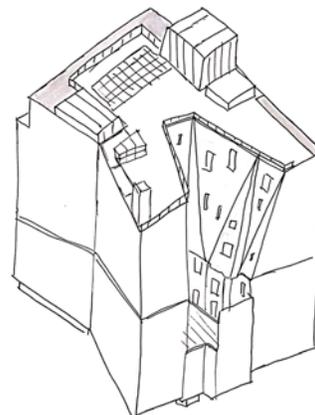
## HOTEL MAGNOLIA

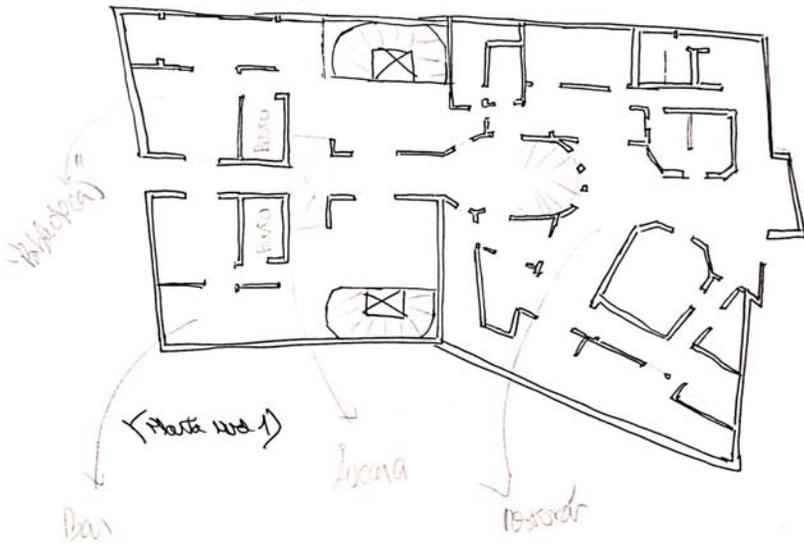
Arquitectos: Cazú Zegers  
Arquitectos asociados: Gabriel Rudolphy, Ian Hsü  
Ubicación: Huérfanos 539, Santiago, Región Metropolitana, Chile.  
Área: 3075 mt<sup>2</sup>  
Habitaciones: 42  
Año proyecto: 2013

El edificio se emplaza en el centro de la ciudad de Santiago de Chile, muy cercano al cerro Santa Lucía, ícono histórico y cultural de la ciudad. La intervención arquitectónica fue agregar tres nuevos pisos sobre el antiguo, manteniendo la fachada original de conservación histórica.

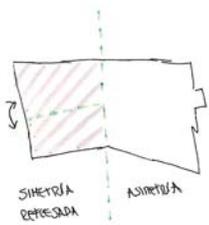
Este remate a la fachada quizo mantener una relación con lo antiguo, mediante el cual a través de una fotografía en simetría reflejada logra diferenciar lo nuevo de lo antiguo sin perder su diálogo.

La carencia de luminosidad de los pisos originales fue mejorada mediante la abertura de los patios existentes, pasillos acristalados, y con las nuevas escaleras y la caja de ascensor que funcionaban como patrios de luz.

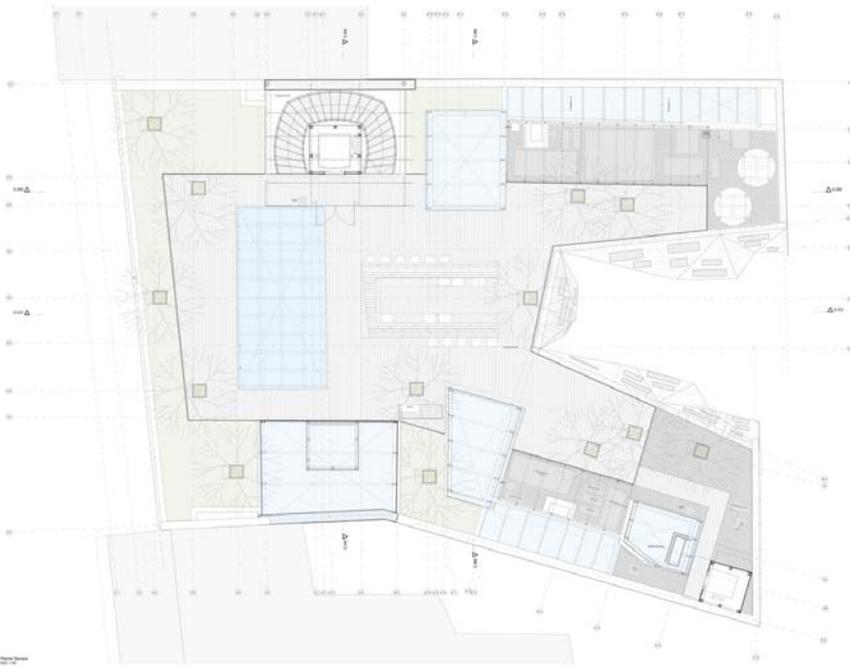




Se diferencia lo nuevo con lo antiguo mediante sus materiales. Los pisos añaden inteligencia formal, original en Simetría rotada.



Quiebre asimétrico que da cuenta del cambio de espacio, paso de lo público general a lo público de restauración.



Se agregan toques contemporáneos en el interior de los pisos originales, mediante el agregado del bronce y la escalera, esto sin perder lo antiguo como el ladrillo el cual se expone ante el habitante.



Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/875074/hotel-magnolia-cazu-zeger>

# Centro Kapor



## CENTRO KAPOR

Arquitectos: Arquitectura Fougeron  
Contratista: Oliver & Company  
Ubicación: 2148 Broadway, Oakland, CA 94612  
Número de empleados: 55  
Estilo de construcción: Edificio clásico de estilo Chicago  
Área: 4,180 mt<sup>2</sup>  
Año abertura proyecto: 20 de julio del 2016

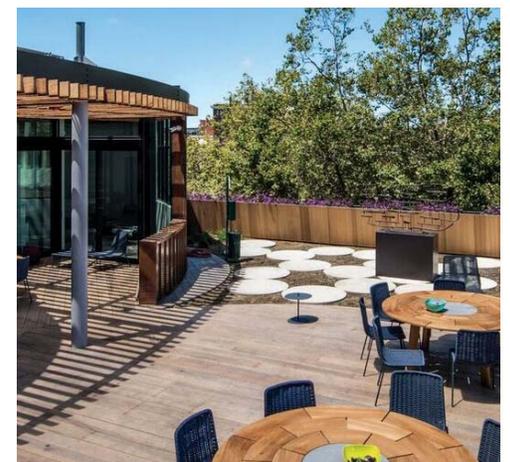
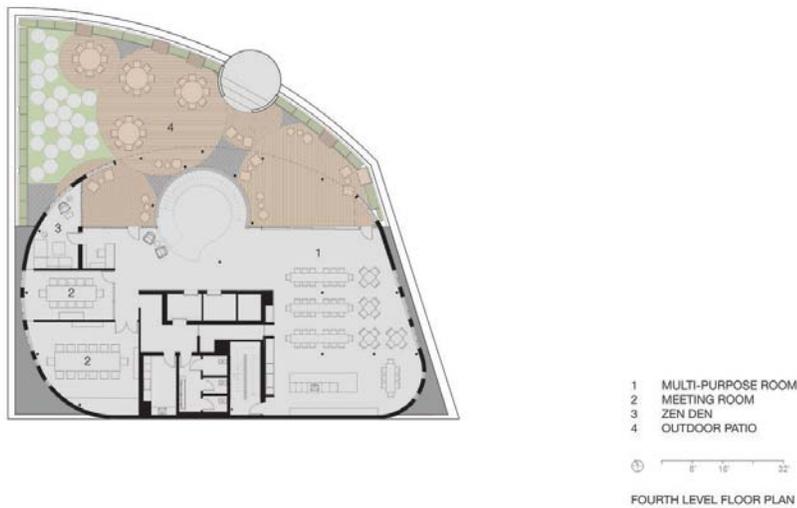
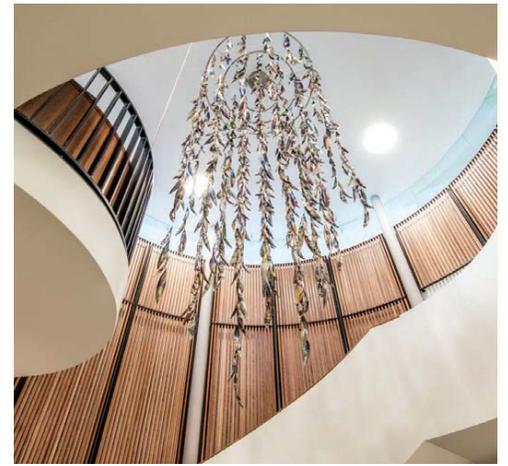
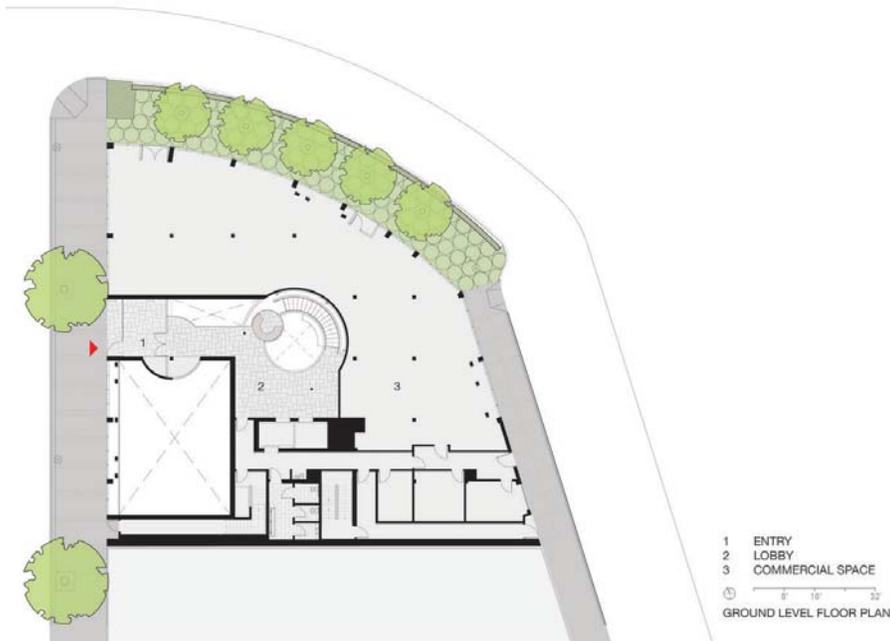
El edificio originalmente fue construido en el año 1923, el cual dio cabida a la antigua casa de Heald Business College y Pacific Telephone and Telegraph.

El Centro Kapor es donde Oakland se une para aprovechar la tecnología de la información para resolver problemas del mundo real. El centro alberga tres entidades: Kapor Capital, el Centro de Kapor para el impacto Social y el instituto Level Playing Field.

“El centro de Kapor sirve como un espacio de reunión que galvaniza liderazgo y apoyo a la comunidad para hacer que la tecnología ecosistema y emprendimiento más diverso e inclusivo”.



Social spaces interspersed along central stairs



Dentro de los materiales del edificios se encuentran materiales reciclados y renovables, además de algunos sustentables.

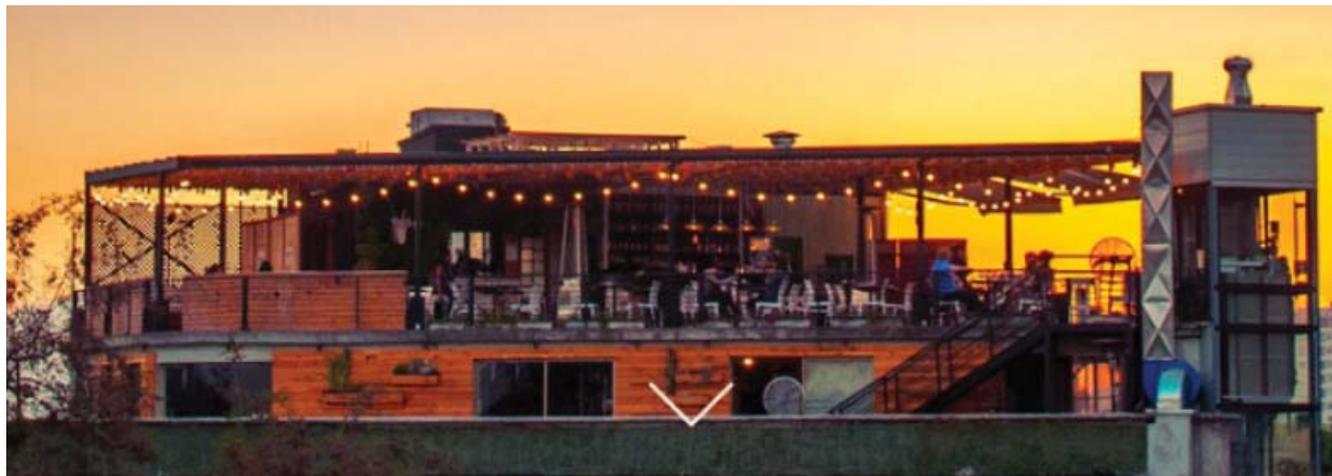
#### OBSERVACIONES

La lucarna central como articulador vertical, incorpora un hito dentro del edificio que trae a presencia lo contemporáneo en lo patrimonial. Se logra rescatar el edificio en su exterior, incorporando nuevos materiales. Los ventanales en su primer piso invitan al habitante en el compartir visual, siendo parte del edificio en su recorrido.

Fuente: <https://www.kaporcenter.org/#>  
<https://www.plataformaarquitectura.cl>



# Azotea Matilde



## AZOTEA MATILDE

Dueño/socio: Cristian de la Barra  
Ubicación: Antonia Lopez de Bello 0118,  
Providencia, Chile.  
Capacidad: 75 personas  
Número piso: 5to y 6to (Restaurant y terraza  
respectivamente)  
Año proyecto: 2015

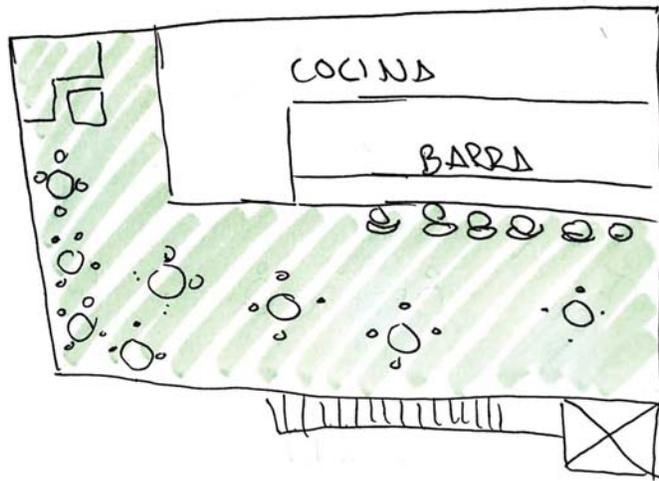
Ubicado en el centro turístico del Barrio Bellavista en Santiago, el restaurant se destaca por su privilegiada ubicación junto con una vista panorámica de la ciudad, logrando avistar el conocido Cerro San Cristobal.

La intervencion del restaurant es dado sobre un edificio patrimonial. Se interviene solo la terraza, donde su acceso es dado exclusivamente por un ascensor ubicado a un costado del edificio.

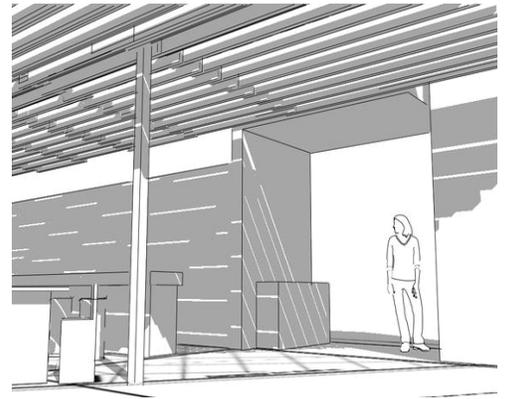
Fuente: <https://www.azoteamatilde.cl/el-lugar>  
<https://www.pinterest.cl/pastorelli/azotea-matilde/>



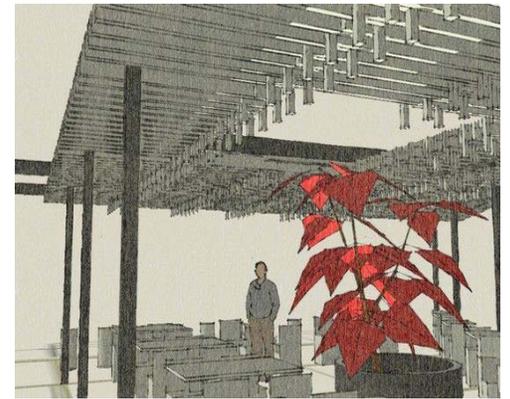
Lo nuevo construido aparece entre lo natural y patrimonial. La vista se enfoca en el fin vertical en abertura.



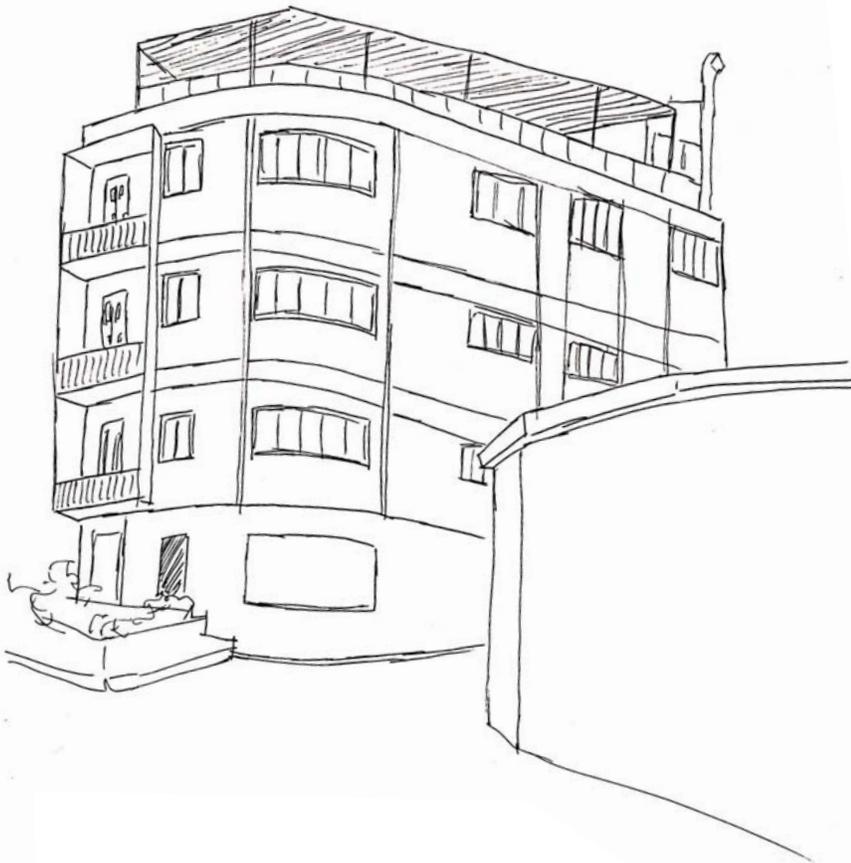
Planta esquemática terraza



Acceso azotea Matilde



Dibujo en computador de la azotea



El edificio aparece verticalmente torno a la esquina en abertura. La llegada semi-inmediata a la terraza es dado por un ascensor umbral de transición para su aparecer total.



Interior de la terraza



Vista del entramado de la terraza

# Duoc UC, Palacio Cousiño



## DUOC UD PALACIO LUIS COUSIÑO

Autor: Sabbagh Arquitectos  
Equipo profesional: Juan Sabbagh, Mariana Sabbagh, Juan Pedro Sabbagh, Felipe Sabbagh  
Ubicación: Calle Blanco 997, Valparaíso, Chile  
Superficie: 4976 mt<sup>2</sup>

El Palacio Cousiño fue construido entre los años 1881-1883, donde antiguamente era constituido por oficinas. Fue conocido posteriormente como “La Ratonera”, debido a encontrarse abandonado por varios años. Fue así como la fundación DUOC adquirió este inmueble para ser remodelado y restaurado, con el objetivo de dar cabida al Centro de extensión Duoc UC, Edificio Cousiño

Debido a los daños producidos por incendios y terremotos, de la construcción original solo se conservó la fachada, vaciando su interior. Esta nueva intervención interior buscaba marcar una diferencia entre lo existente y lo nuevo, fue así que se quiso poner en valor la ruina.

Su nuevo programa alberga espacios tanto públicos de equipamientos para la ciudad privados de formación del insituto.



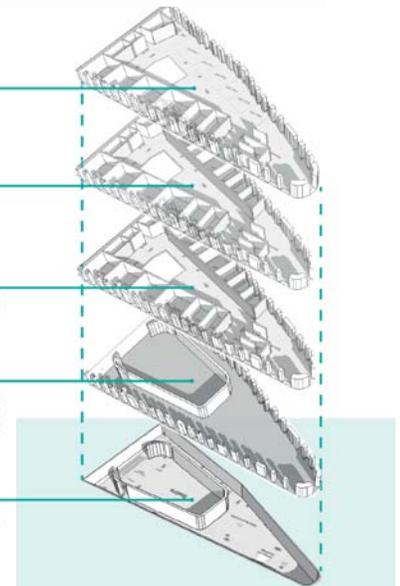
**Mansarda:** Último nivel público con un restaurant mirador y la escuela de cocina.

**Tercer piso:** Piso intermedio de aulas y laboratorios estudiantiles.

**Segundo piso:** Piso intermedio de aulas y laboratorios estudiantiles.

**Primer piso:** Este nivel acoge el programa público de cafetería, exposiciones, información turística, auditorio y el acceso de los estudiantes.

**Subterráneo:** Talleres de restauración y cineteca.





El edificio se subdivide en seis secciones transversales. El nivel de luz naturalvaría e acuerdo a la orientación y al largo de sus muros que son una obstrucción a ésta. La sección 1 es la de mayor iluminación y la 6 tiene menor iluminación.

## PROGRAMA INTERVENCIÓN

El nuevo programa para el edificio restaurado contempla uso educacional, además de otros usos tales como un restaurant, un mirador, escuela de cocina, aulas, laboratorios, cafetería, exposiciones, información turística, un auditorio, talleres de restauración y cineteca.

En temas de luminosidad y espacialidad se generan espacios más continuos y fluidos, donde se logra reconocer la vertical y la horizontal del edificio junto con la propagación de la luz.

## DATOS

- Que el edificio fuera capaz de soportar la fachada (fachada autosoportante)
- Loza de fundación de 80 cm
- El subterráneo originalmente era costituido por bóvedas, la intervección para este piso fue intentar mantener la misma cantidad

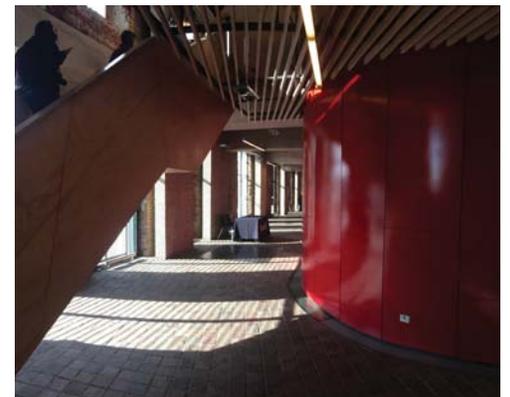
Fuente:

- [www.duoc.cl](http://www.duoc.cl)
- <http://www.disenoarquitectura.cl/duoc-uc-palacio-luis-cousino-sabbagh-arquitectos/#PhotoSwipe1508180378584> (página eliminada)
- <http://grupochileno.universalud.cl/home/>



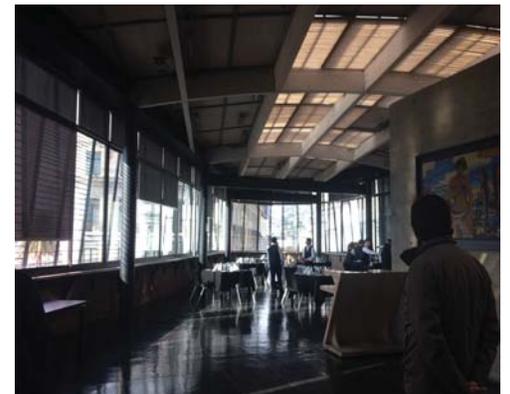
Escaleras superiores con vacío central.

Fuente: elaboración propia



Pasillo primer nivel convivencia de lo existente y lo nuevo.

Fuente: elaboración propia.



Vista salón restaurant gastronomía.

Fuente: elaboración propia.



# Dinamarca 399



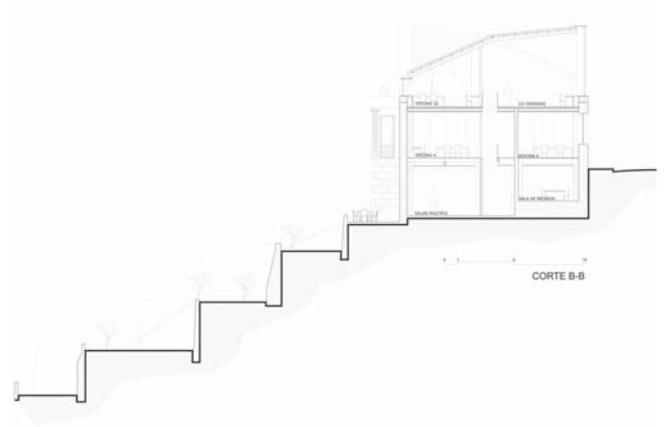
## DINAMARCA 399

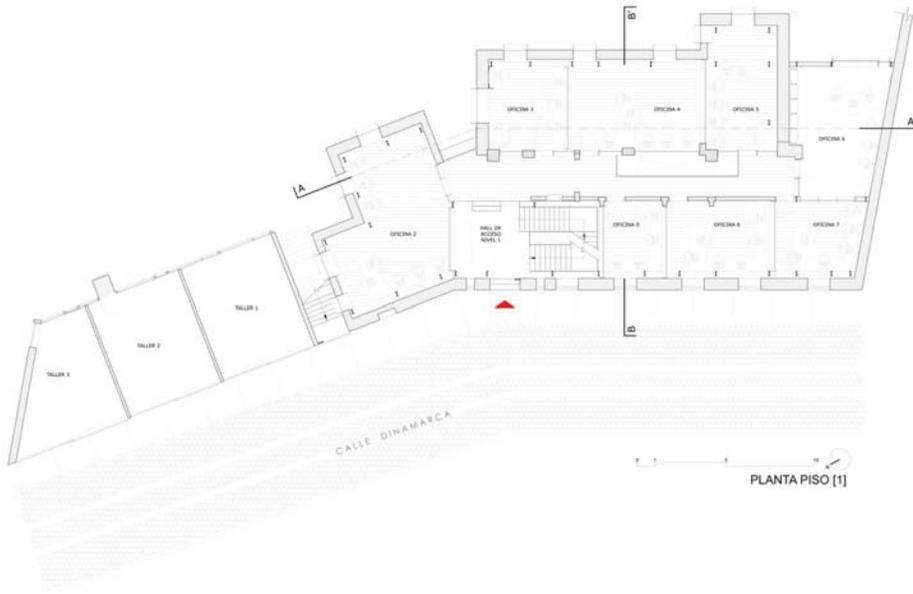
Arquitectos: Joaquín Velasco Rubio  
Ubicación: Dinamarca 399, Valparaíso, Chile.  
Área: 985 mt<sup>2</sup>  
Año proyecto: 2014

El edificio se encuentra emplazado en la ladera oriente del Cerro Panteón, lugar que sitúa el Monumento Nacional, los antiguos cementerios de la ciudad de Valparaíso destruida a inicios del siglo XX.

El edificio fue conocido con la Casona Dinamarca construida el año 1906 por el cónsul de Dinamarca Don Jean Hugo Thierry. Ese mismo año de su construcción, en la ciudad azotó un gran movimiento sísmico, por lo que el mismo dueño decidió cambiar el plan de construcción, usando un nuevo material para las fundaciones, el hormigón, adelantándose a los nuevos sistemas antisísmicos.

El año 2011 el edificio se vió involucrado en un incendio, destruyéndolo por completo. Fue así como Joaquín Velasco junto a un equipo deciden tomar el inmueble para su recuperación.





## PROGRAMA

Dinamarca 399 es un centro de negocios, el cual cuenta con 14 oficinas, 6 talleres, 2 salas de reuniones 1 salón de eventos, 1 espacio cowork además de un restaurant

## OBSERVACIONES

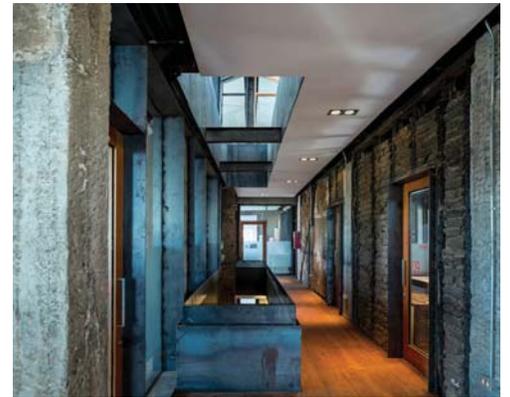
Se mantiene un lenguaje entre lo antiguo y lo construido, diferenciando cada una de sus partes.

Se crea un remate en la fachada donde lo construido aparece al exterior.

Las distintas oficinas en transparencia permite un diálogo visual, junto con el trabajo individual de cada uno en cooperación.

## Fuentes:

- <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/765108/dinamarca-399-joaquin-velasco-rubio>
- <http://dinamarca399.cl>



# Opera Catedral y Marilyn sanguches.



## Marilyn sanguches, Opera catedral, Café del opera

Arquitectos José Cruz Ovalle, José Domingo Peñafiel, Ana Turell

Arquitecta colaboradora Constanza Echeverría (mobiliario)

Ubicación Merced 395, Santiago, Chile

Cliente Juan Carlos Salhi

Cálculo estructural B.Y.B. Ingeniería Estructural Ltda. - Pedro Bartolomé

Construcción Fj y La Cruz Ltda. - Francisco Jiménez

Materialidad albañilería de ladrillo y adobe, estructura de acero, losas de hormigón

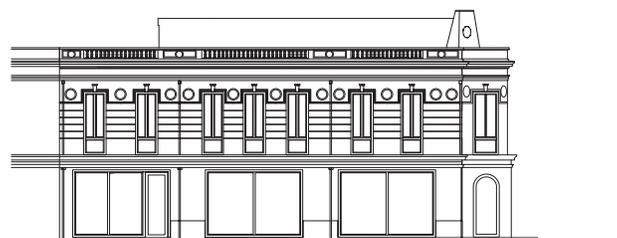
Presupuesto reservado

Superficie terreno 252 m<sup>2</sup>

Superficie construida 560 m<sup>2</sup>

Año proyecto 2004 - 2005

Año construcción 2005 - 2006



Fuente: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-69962008000100010](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962008000100010)

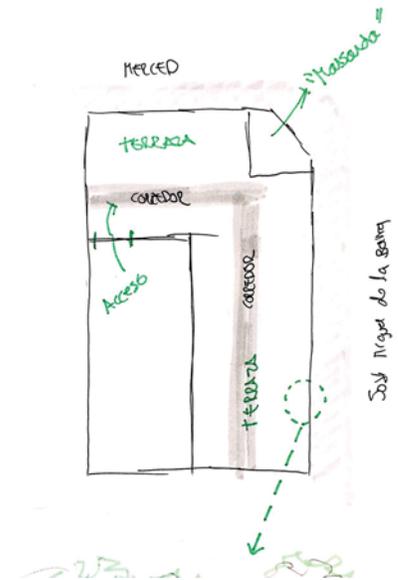
El edificio de 100 años, cuya estructura de albañilería de ladrillo y adobe, con vigas de acero y entablado de madera ya no estaba en condiciones de soportar un uso público.

Para la rehabilitación del edificio se hizo un vacío interior, despejado de sus tabiquerías. Sus fachadas originales fueron reforzadas con hormigón proyectado sobre la malla de acero. Se reutilizó el entablado existente de madera.

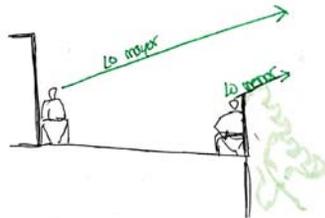
La nueva azotea, propuesta como una proyección de la balaustrada de coronación, eliminó la cubierta inclinada existente, conservando el torreón de la esquina como petición municipal.

Fuente: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/arq/n68/art10.pdf>

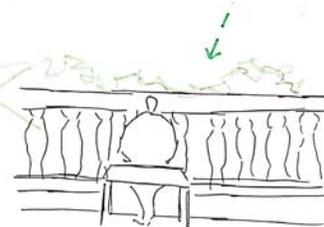
A TERRAZA >



Distanzas que optimizan la lejano mayor y lo cercano menor (en avistar)



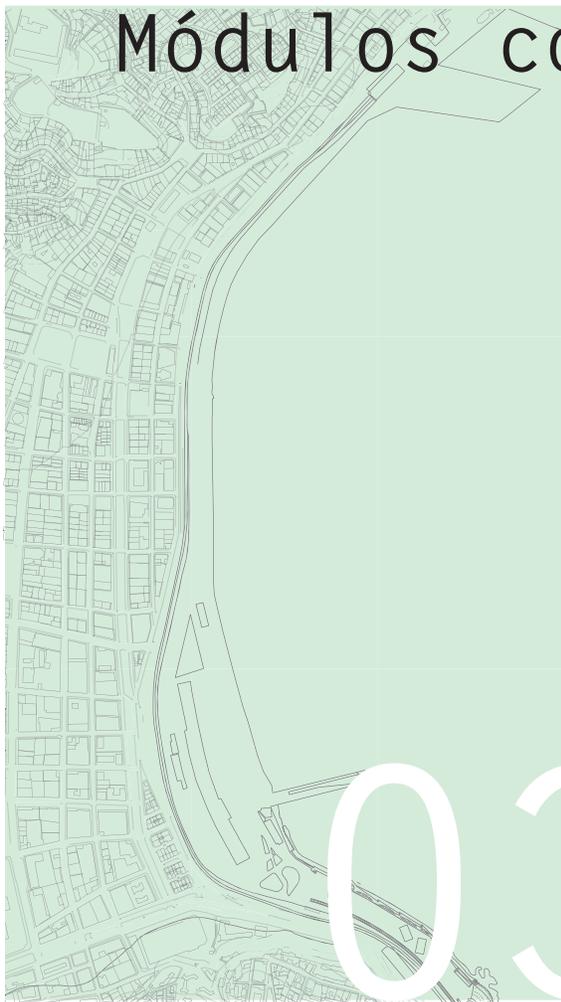
Vista del asiento en cascada ↓ lo próximo



El camino de recorre este al hacia ante lo lejano.



# Módulos complementarios



---

# Módulo de Investigación

## Título 1

---

Durante el proceso de título I se da inicio a un módulo de investigación, el cual propone un estudio complementario al proyecto de título torno a un problema de investigación de interés individual.

# Módulo de investigación

## VALPARAÍSO CIUDAD HISTÓRICA; SU DETERIORO EN ZONAS PATRIMONIALES

### Abstract

El patrimonio edificado a través del tiempo se han visto afectadas por distintos factores tanto internos como externos (internos como la acción humana y externos como catástrofes naturales). Esto ha traído consigo a las ciudades una despoblación, un deterioro y hasta un abandono de estas zonas para así trasladar a los habitantes hacia nuevos centros, en el cual entregan a los habitantes nuevos espacios con equipamientos necesarios para este nuevo habitante con sus nuevas necesidades.

Se quiere abordar torno a este abandono, específicamente en la Zona típica de Valparaíso, la zona puerto, que nombrado patrimonio de la humanidad por la UNESCO el año 2003, se ha visto en un constante deterioro de su zona inicial histórica, viéndose afectado en los propios inmuebles del sector y en su contexto patrimonial.

Dado a conocer lo anterior se estipula la siguiente pregunta: ¿Cuáles son los factores que influyen en el deterioro patrimonial de zonas típicas, en este caso Valparaíso?

Para esta investigación se realizará una discusión bibliográfica, dado por seis autores de diferentes cargos, abordando diversos estudios de ciudades dados por la problemática en cuestión hasta el tema en sí, el cual nos permitirá aproximarnos para tratar el asunto en específico nombrado anteriormente.[1]

Palabras clave: Deterioro patrimonial - Zonas típica de Valparaíso - Patrimonio edificado

### Introducción

Valparaíso es una ciudad con historia, y su arquitectura da cuenta de esto. A través de los años algunas edificaciones han logrado perdurar hasta el día de hoy, viéndose afectadas, por ejemplo, por transformaciones llevadas dentro del entorno, la migración de las personas o la propia falta de cultura de las personas torno al valor de la ciudad. Estas han llevado al deterioro y abandono tanto del territorio como de los inmuebles. "..., los monumentos están constantemente expuestos a los ultrajes del tiempo. El olvido, el desinterés, la obsolescencia llevan a abandonarlos y a olvidarlos. También los amenaza la destrucción voluntaria y concertada, sea por voluntad de destruir o sea, la voluntad de perfeccionamiento."(Choay, 2007).

Este deterioro va en conjunto con la pérdida de la tradición, donde el territorio se ha visto alterado por nuevas construcciones que han modificado la forma inicial del lugar. Según el artículo de Javier Marcos Arévalos afirma “La idea de tradición remite al pasado, pero también a un presente vivo. Lo que del pasado queda en el presente eso es la tradición. La tradición sería, entonces, la permanencia del pasado vivo en el presente” (Arévalo, 2004).

Se han dado algunas soluciones para combatir este abandono sin perder la tradición en las ciudades históricas, donde la intervención y la restauración son los encargados principalmente de su mejora.

### CAUSAS DEL DETERIORO EN CONTEXTOS HISTÓRICOS

El deterioro de las ciudades se puede ver por distintos factores, uno es debido a catástrofes naturales, donde “En el contexto histórico, se observa que la acción sísmica ha impedido la permanencia de la arquitectura colonial en el sector Puerto de Valparaíso, perdurando sólo las edificaciones correspondientes al periodo de la mitad del siglo XIX. Por otra parte, se aprecia la evolución sistemática de las técnicas constructivas en los diferentes períodos de crecimiento de la ciudad, que van desde las propias del adobe colonial hasta la incorporación del hormigón armado, desde principios del siglo XX.” (Sánchez. Jiménez, 2011). Esto da cuenta de la pérdida de varios inmuebles en el sector de Valparaíso, junto con la pérdida de sus residentes.

Según otro autor, otra posible causa es debido a “El desinterés surgido por las zonas centrales, pese a la disponibilidad de infraestructura y equipamiento instalados, llevó a considerarlos nodos conflictivos para la integración funcional de la “nueva ciudad”; situación manifiesta claramente en planteamientos urbanísticos de libramientos viales o circuitos periféricos que garantizaban la integración de las nuevas áreas de crecimiento sin tener que circular por los centros urbanos”. (García, 2005). El desinterés de un cuidado y mantenimiento del patrimonio edificado para dar prioridad a otros sectores han llevado al abandono de estos territorios.

“En consecuencia, al deteriorarse la unidad contextual a través de una destrucción inevitable del patrimonio cultural, empieza a debilitarse la expresión edificada de sus valores históricos y socioculturales. Este fenómeno afecta a la unidad del conjunto arquitectónico, por lo que queda a la deriva su permanencia y la solidez contextual conseguida a través de los años. En todo ello, el foco central es la idea de modernidad, estrechamente ligada al principio de que es posible y necesario romper con la tradición e instaurar una manera de vivir y pensar absolutamente nueva”.

## EL PATRIMONIO Y SU DETERIORO

El sector patrimonial se ha visto afectado por su deterioro. A través de los años esta situación ha ido empeorando, donde se han tomado decisiones torno a intervenir y mejorar estos edificios, los cuales han sido muy variados y desordenados en su contexto. “ ... al deteriorarse la unidad contextual a través de una destrucción inevitable del patrimonio cultural, empieza a debilitarse la expresión edificada de sus valores históricos y socioculturales. Este fenómeno afecta a la unidad del conjunto arquitectónico, por lo que queda a la deriva su permanencia y la solidez contextual conseguida a través de los años.”(Vázquez, 2016). En Valparaíso específicamente, las zonas deterioradas se encuentran ubicadas en una Zona patrimonial otorgada por la UNESCO, particularmente en la llamada Zona típica. Esto significa que hay inmuebles nombrados ICH (Inmuebles de conservación histórica) por lo que su deterioro y casi desaparición no pueden ser llevados a solo su destrucción, sino que, deben ser restaurados o intervenidos.

Es por esto, que actualmente se encuentra en desarrollo las normas de intervención en la Zona típica en Valparaíso por la constructora MAZO y El Consejo de Monumentos Nacionales, lo que permitirá crear una igualdad y equilibrio al modificar un edificio patrimonial, por lo menos en la Zona típica de Valparaíso.

Como afirma Françoise Choay “La valorización es la llave de acceso al dispositivo. Término clave que quiere resumir el estatus del patrimonio histórico edificado, pero que no debe disimular que, hoy como ayer y a pesar de las legislaciones de protección, la destrucción continua y tenaz de los edificios y conjuntos antiguos se sigue produciendo en todo el mundo bajo el pretexto de su modernización y restauración, o bajo el peso de presiones políticas a menudo imparables.”. (Choay, 2007). Este deterioro a pesar de estar protegido, se ve en un peligro constante por la idea de modernización, que puede alterar la forma en que se concibe el edificio y su contexto histórico.

## EL DETERIORO Y LA INTERVENCIÓN

Una de las soluciones para la mejora de estos sitios es la rehabilitación arquitectónica, donde uno de sus propósitos es dar cabida a nuevos espacios para la necesidad actual del habitante que hoy en día el edificio no posee. “La rehabilitación se convierte en la opción viable de intervención, ya que es un modelo de intervención que puede garantizar la conservación de los valores primordiales de la obra arquitectónica (en cuanto a sí misma o en relación a su contexto) y a su vez incorporar preceptos contemporáneos de habitabilidad”. (Torres, 2014). Para esto hay que tener en consideración el cuidado con el que se hace, debido a que estos pueden causar daños irreparables

en el territorio, “El respeto a los sitios patrimoniales por medio de la integración crea en su población una revalorización de su propia identidad, lo que a su vez contribuye a la reactivación, reutilización y conservación de estas áreas fundacionales de la ciudad”. (Vázquez, 2016)

Esto ha llevado además a la construcción de obras contemporáneas, que buscan lo mismo nombrado anteriormente. Sin embargo, estas nuevas construcciones han amenazado de alguna manera algunos edificios históricos, ya que aun no siendo nombrados ICH se han visto reemplazada para dar cabida a estas obras. “En 1981 se tomó conciencia de que, en su mayoría, los vecinos no deseaban derrumbar sus edificios para construir inmuebles nuevos, sino que querían mantener las viviendas que ya habitaban para mejorar su habitabilidad” (Torres, 2014).

Sin embargo, algunas intervenciones y destrucciones pueden llegar a influir en el origen patrimonial, “La apertura de plazas y avenidas y la demolición de inmuebles históricos, concebidos en su momento para crear espacios culturales, económicos y tecnológicos nuevos, han influido en la modificación de la escala urbana original del sitio, concebido por el modelo histórico; estas renovaciones modernas han moldeado a una sociedad que ha desechado la idea de conservación como uno de sus ideales”. (Vázquez, 2016)

## CONCLUSIÓN

El deterioro de las cuidadas, en este caso Valparaíso, se han debido por diferentes motivos, uno es debido a las catástrofes naturales que han azotado a los inmuebles patrimoniales, como en su estructura interior, exterior hasta su inutilidad total. Esto trajo consigo una migración de estos centros patrimoniales hacia nuevos centros con nuevos servicios que se adaptan a las nuevas necesidades de las personas. A esto, además, se suma el desinterés de las personas por querer mejorar el territorio, evitando su mantenimiento y mejora de los edificios y su sector.

Los autores expuestos muestran distintos puntos de vista sobre cómo este deterioro y mal cuidado de los centros patrimoniales pueden afectar a su territorio. Se puede concluir que su deterioro no sólo se debe a una causa inicial, sino también que a través del tiempo no se han buscado soluciones para su mejora, o, contrariamente, han mal intervenido el sector ayudando a su deterioro. Las intervenciones patrimoniales son una nueva propuesta para el combate de este abandono, el cual deben ser tratados con un especial cuidado para no perder la identidad, la tradición y su patrimonio original. “El respeto a los sitios patrimoniales por medio de la integración crea en su población una revalorización de su propia identidad, lo que a su vez contribuye a la reactivación, reutilización y conservación de estas áreas fundacionales de la ciudad” (Vázquez, 2016).



Edificio Subercaseaux destruido, ubicado en la zona típica de iso. Fuente: <http://laotrazvoz.org/calle-serrano-siete-anos-sin-solucion/>

## Bibliografía

1. Arévalo, J. (2004) La tradición, el patrimonio y la identidad. Recuperado de [http://www.dip-badajoz.es/cultura/ceex/reex\\_digital/reex\\_LX/2004/T.%20LX%20n.%203%202004%20sept.-dic/RV000002.pdf](http://www.dip-badajoz.es/cultura/ceex/reex_digital/reex_LX/2004/T.%20LX%20n.%203%202004%20sept.-dic/RV000002.pdf) (consultado el 7 de abril del 2018)
2. Choay, F. (2007). Alegoría del patrimonio. Barcelona, España: Gustavo Gili.
3. García, S. (2005) Centros históricos ¿herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad. Recuperado de: <http://sgpwe.izt.uam.mx/files/users/uami/mcheca/GEOPATRIMONIO/LECTURA3K.pdf> (consultado el 23 de abril del 2018)
4. Sánchez, A. Jiménez, C. (2011) Valparaíso: la ciudad-puerto más importante de Chile y la vulnerabilidad de su patrimonio arquitectónico a los riesgos sísmicos. Recuperado de: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201122>(consultado el 21 de abril del 2018)
5. Torres, C. (2014) ARQ santiago. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962014000300006> (consultado el 7 de abril del 2018)
6. Vázquez, P. (2016) Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/11117/3844> (consultado el 21 de abril del 2018)

## FICHAS

### Ficha 1

Título: La rehabilitación arquitectónica planificada

Autor: Claudia Torres

Tipo: Artículo Web

Página: <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962014000300006>

Año: 2014

Tema principal: La rehabilitación arquitectónica en Chile ha tomado mayor fuerza debido a las catástrofes naturales (principalmente terremotos). Gracias a esto se ha tomado importancia por los inmuebles patrimoniales en sí, los cuales tienen la opción de ser rehabilitados o restaurados, a lo que se llama la rehabilitación planificada.

Palabras clave: Rehabilitación planificada - Inmuebles patrimoniales - Rehabilitación arquitectónica

### CITAS

1. “Actualmente, en un contexto de creciente diversidad de proyectos que buscan la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico, la rehabilitación arquitectónica es entendida como el conjunto de acciones que permiten habilitar un lugar o una obra existente recuperando las funciones desempeñadas en ellos, o bien, integrándoles nuevos usos. Es decir, habilitar los espacios de modo que puedan reincorporarse funcionalmente a la sociedad, adaptándose a formas de vida contemporánea y que, mediante una nueva significación, se integren como parte de la memoria colectiva de los habitantes”.

2. “Rehabilitar implica mejorar el hecho de habitar, buscando el equilibrio entre los aspectos técnicos, la preservación de los valores patrimoniales y los criterios de equidad social, de eficiencia económica y de preservación del medio ambiente (los tres puntales de la sostenibilidad)” (RehabiMed, 2005, p. 13).

3. Uno de los objetivos de la restauración arquitectónica sobre un bien patrimonial son la mantención de la autenticidad del inmueble junto con la apropiación por la comunidad, ejemplo de una cita que citó Torres (como se cita en Torres, 2014).

4. “Comprendiendo que la rehabilitación es un proceso cuyo objetivo primordial es mejorar las condiciones de vida de los habitantes mediante las mejoras del medio construido, actualmente vemos que estos proyectos se desarrollan, primordialmente, en situaciones de áreas urbanas o edificaciones cuyos modelos espaciales y funcionales se encuentran obsoletos en relación a los modelos contemporáneos de desarrollo social”.

5. “Por lo tanto, la obsolescencia o el abandono funcional de una obra arquitectónica no son las únicas condiciones que originan un proyecto de rehabilitación”.

6. “La rehabilitación se convierte en la opción viable de intervención, ya que es un modelo de intervención que puede garantizar la conservación de los valores primordiales de la obra arquitectónica (en cuanto a sí misma o en relación a su contexto) y a su vez incorporar preceptos contemporáneos de habitabilidad”.

7. “Tanto en inmuebles residenciales como institucionales, es posible establecer que en ellos se busca adaptar la obra existente a formas contemporáneas de habitabilidad según el uso propuesto”.

Torres, C. (2014) ARQ santiago. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962014000300006> (consultado el 7 de abril del 2018)

## Ficha 2

Título: La ciudad herida. Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo xx

Autor: Francisco Segado-Vázquez, Víctor Manuel Espinosa-Muñoz

Tipo: Artículo Web

Página: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v41n123/art05.pdf>

Año: 2015

Tema principal: Se muestran algunas rehabilitaciones arquitectónicas dentro de Europa y sobre cómo estos han logrado dar solución a centros históricos deteriorados y abandonados por distintos factores. La rehabilitación, la salvaguarda y el caso de una renovación cautelosa

Palabras clave: Rehabilitación - Salvaguarda - Renovación cautelosa

1. “Ante esta expansión desbocada y sin límites se puede luchar mediante la “reconstrucción” de la ciudad consolidada: rehabilitar, compactar, reutilizar lo construido para funciones nuevas o complementarias.” (pag 106)

2. [Kreuzberg. Berlín]“En 1979, el proceso de saneamiento llevado a cabo hasta la fecha, consistente en compra de edificios, desalojo, destrucción y nueva construcción, provocó el derrumbe de 7.200 viviendas, un 45% de la superficie construida. Entre 1970 y 1984, el número de empresas dentro de la zona de actuación de la Exposición Internacional de Arquitectura (iba: Internationale Bauausstellung), se redujo de 1.060 a 495, mientras que los trabajadores pasaron de casi 20.000 a 11.000” (p.109)

3. “En 1981 se tomó conciencia de que, en su mayoría, los vecinos no deseaban derrumbar sus edificios para construir inmuebles nuevos, sino que querían mantener las viviendas que ya habitaban para mejorar su habitabilidad”.(P. 109)

4. “Con la aplicación de la renovación cautelosa se produjo lo que hasta la fecha se pensaba imposible: una estabilización y revitalización del barrio. Los alquileres bajos, el aprovechamiento de los recursos existentes y la unión entre la planificación técnica y social dieron esperanza y confianza en el futuro”. (p. 110)

5. [Centro histórico. Bolonia] “Bolonia tenía un plan urbanístico que pretendía conseguir la renovación urbana a base de demoler y reconstruir, aislando en algunos casos los monumentos de su contexto urbano y ampliando el viario en los distritos medievales para favorecer el paso de los transportes privados. La presión popular, sustentada por las fuerzas culturales existentes en la ciudad en la década de los sesenta, tuvo un gran éxito y provocó que, por primera vez, la conservación tuviera prioridad absoluta ante otras medidas de renovación urbana”. (P.111)

6. La reconversión del sector terciario descentralizado a usos residenciales ha provocado un aumento de la población residente. Los supermercados de más de 500 metros cuadrados y las oficinas con gran afluencia de público han sido desplazados por el comercio tradicional especializado de alta calidad.

7. [Le Marais] “En 1941, el grado de deterioro de determinadas manzanas llevó al ayuntamiento a considerar la posibilidad de arrasar con todo el barrio, exceptuando los contados edificios declarados de interés público. Esta posibilidad provocó el rechazo, por parte de la población, a

la destrucción sistemática de las manzanas del barrio, lo que generó un nuevo elemento dentro de la evolución de la política de regeneración de la zona: la salvaguarda”. (p. 114)

8. “El plan de salvaguarda debía tener como misión adaptar el barrio a las nuevas necesidades sociales, sin la pérdida de su identidad”.(p.114)

9. [Fener y Balat. Estambu] “Las prioridades del proyecto, según el coordinador principal, Remi Stoquart, eran buscar financiación para el desarrollo de viviendas sociales, conservar la estructura histórica del barrio y, por último, adaptar los servicios públicos de acuerdo con las necesidades actuales”. (p.117)

10. “Mediante la descripción de los diversos ejemplos de rehabilitación urbana se ha puesto en evidencia la creciente importancia que, a partir de la segunda mitad del pasado siglo xx, ha tenido la rehabilitación urbana en Europa. Cada vez son más las ciudades que intentan poner los medios que cuentan a su disposición para curar esa herida que va haciéndose más y más profunda con el tiempo”. (p.126)

11. “Hay una serie de conceptos que destacan en los planes expuestos: la diversidad social, la calidad de los espacios públicos y la salvaguarda. Si no existe diversidad social en una determinada zona, se produce un gueto, lo cual provoca la creación de una barrera invisible que la separa del resto de la ciudad. La diversidad, por tanto, crea riqueza y evita la marginación”. (p.127)

Segado, M. Espinosa, V. (2015) La ciudad herida. Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo xx. Recuperado de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v41n123/art05.pdf> (consultado el 7 de abril del 2018)

### Ficha 3

Título: La tradición, el patrimonio y la identidad

Autor: Javier Marcos Arévalo

Tipo: Artículo Web

Página: Revista de estudios extremeños

Año: 2004

Tema principal: Tradición, patrimonio e identidad poseen características similares, las cuales van cambiando dependiendo de la época. Este artículo da cuenta de cómo se pueden diferenciar unos con otro pero como estas se relacionan actualmente.

Palabras clave: Tradición - Patrimonio - Identidad

1. “La tradición es una construcción social que cambia temporalmente, de una generación a otra; y espacialmente, de un lugar a otro. Es decir, la tradición varía dentro de cada cultura, en el tiempo y según los grupos sociales; y entre las diferentes culturas” (p. 926)

2. “La tradición, para ser funcional, está en constante renovación, y se crea, recrea, inventa y destruye cada día. Porque la tradición contiene en sí misma los gérmenes de la estabilidad y del cambio. Y el cambio, en términos de adaptación sociocultural, es consustancial a toda sociedad; continuamente se crean nuevas formas de expresión cultural.

3. “La idea de tradición remite al pasado pero también a un presente vivo. Lo que del pasado queda en el presente eso es la tradición. La tradición sería, entonces, la permanencia del pasado vivo en el presente”.

4. “La réplica de pasado no se realiza con toda fidelidad. La tradición se reactualiza y transforma continuamente”

5. “El patrimonio como expresión de la identidad, y ésta como asunción de la tradición y una continuidad generacional particular, la herencia cultural. De manera que el patrimonio remite a una realidad icónica (expresión material), simbólica (más allá de la cosificación y la objetualidad) y colectiva (expresión no particular, sino de la experiencia grupal); porque el patrimonio cultural de una sociedad está constituido por el conjunto de bienes materiales, sociales e ideacionales (tangibles e intangibles) que se transmiten de una generación a otra e identifican a los individuos en relación contrastiva con otras realidades sociales”

6. “La identidad es una construcción social que se fundamenta en la diferencia, en los procesos de alteridad o de diferenciación simbólica. Y la imagen de la identidad se conforma desde la percepción interior y desde la visión exterior. Por una parte está el cómo nos vemos (adscripción voluntaria), y por otra, el cómo nos perciben (identificación). La identidad refiere un sistema cultural (tradición y patrimonio) de referencia y apunta a un sentimiento de pertenencia. Es decir la identidad se

fundamenta en una construcción real y en una construcción ideológica, que jerarquiza y fetichiza unos símbolos supuestamente propios, mediante los que se canalizan, cíclicamente, las energías y los sentimientos colectivos”.

Arévalo, J. (2004) La tradición, el patrimonio y la identidad. Recuperado de [http://www.dip-badajoz.es/cultura/ceex/reex\\_digital/reex\\_LX/2004/T.%20LX%20n.%203%202004%20sept.-dic/RV000002.pdf](http://www.dip-badajoz.es/cultura/ceex/reex_digital/reex_LX/2004/T.%20LX%20n.%203%202004%20sept.-dic/RV000002.pdf) (consultado el 7 de abril del 2018)

## Ficha 4

Título: Alegoría del patrimonio

Autor: Françoise Choay

Tipo: Libro

Página(s): 10,

Año: 2007

Tema principal: El patrimonio histórico y su valoración para la conservación han alcanzado una mayor importancia estos últimos años, donde en este libro se indaga el porqué de esto, haciendo estudios y relaciones de tiempo y memoria durante los siglos pasados.

Palabras Claves: Patrimonio histórico - Valoración - Conservación

1. “Los efectos negativos del turismo no se hacen sentir solamente en Florencia o en Venecia. La antigua ciudad de Kioto se degrada día a día. En Egipto, ha sido necesario cerrar las tumbas del Valle de los Reyes. En Europa, como en otras parte, la inflación patrimonial es combatida y denunciada también por otros motivos: costos de mantenimiento, falta de adaptación a los usos actuales, efecto paralizante sobre grandes proyectos de ordenación territorial. Se invocan igualmente la necesidad de innovar y los dialécticas de la destrucción que, a lo largo de los siglos, han ido estableciendo la sucesión de los antiguos por los nuevos monumentos” (Pág. 10)

2. “La seducción de una ciudad como París proviene de la diversidad estilística de sus arquitecturas y de sus espacios.Éstos no deben ser inmovilizados por una conservación intransigente sino continuada: de ahí la pirámide del Louvre”.(Pág. 11)

3. “..., el término monumento denomina a todo artefacto edificado por una comunidad de individuos para acordarse de o para recordar a otras generaciones determinados eventos, sacrificios, ritos o creencia. La especificidad

del monumento consiste entonces, precisamente, en su modo de acción sobre la memoria que utiliza y moviliza por medio de la afectividad, para que el recuerdo del pasado haga vibrar al diapasón del presente.”.(Pág. 12)

4. “..., los monumentos están constantemente expuestos a los ultrajes del tiempo. El olvido, el desinterés, la obsolescencia llevan a abandonarlos y a olvidarlos. También los amenaza la destrucción voluntaria y concertada, sea por voluntad de destruir o sea, la voluntad de perfeccionamiento.”. (Pág. 19)

5. La consagración del monumento histórico no merecía tal nombre si se limitara al reconocimiento de nuevos contenidos y valores. Está, además, fundada sobre un conjunto de prácticas cuya institucionalización ha sido impulsada por la importancia de fuerzas destructivas no deliberadas ni ideológicas sino inherentes a la lógica de la era industrial, y que, a partir de ese momento, amenazan a los monumentos históricos. La mutación que transforma a la vez los modos de vida y las organización espacial de las sociedades urbanas europeas marca la obsolescencia de los tejidos urbanos antiguos. Los monumentos que allí se insertan aparecen bruscamente como obstáculos o como frenos que hay que derribar o que romper para dejar el campo libre al nuevo modo de urbanización, a su sistema y a sus escalas viales y parcelarias. Además, el mantenimiento de los edificios antiguos está más y más descuidado, y su restauración deja de obedecer a los conocimientos establecidos. De esta manera, nos enfrentamos a dos nuevos tipos de vandalismo, designados con los mismos calificativos en Francia y en Inglaterra: El destructor y el restaurados.”. (Pág. 126)

6. “ La valorización es la llave de acceso al dispositivo. Término clave que quiere resumir el estatus del patrimonio histórico edificado, pero que no debe disimular que, hoy como ayer y a pesar de las legislaciones de protección, la destrucción continua y tenaz de los edificios y conjuntos antiguos se sigue produciendo en todo el mundo bajo el pretexto de su modernización y restauración, o bajo el peso de presiones políticas a menudo imparables.”. (Pág. 194)

7. “Las prácticas patrimoniales, ya sea como culto o ya se como industria, están amenazadas de autodestrucción por el mismo éxito que gozan: más precisamente, por el flujo desbordante e irresistible de visitantes del pasado. Flujos que, por otra parte, desgastan, carcomen y desagregan suelos, muros, decorados frágiles de calles, plazas, jardines y residencias que no fueron concebidos para tantos pasos apresurados y para tantas manos palpadoras. Desde siempre, y mientras permanecieron en uso, los monumentos

fueron constantemente mantenidos y las ciudades se volvieron a pavimentar, a pintar, a consolidar, y a replantear, en un combate sin tregua contra el paso del tiempo. Reparaciones cuya importancia no puede aumentarse y cuyo ritmo no puede acelerarse sin comprometer la duración de la autenticidad de la herencia edificada. (Pág. 207)

Choay, F. (2007) Alegoría del patrimonio. Barcelona: España.

## Ficha 5

Título: “Valparaíso: la ciudad-puerto más importante de Chile y la vulnerabilidad de su patrimonio arquitectónico a los riesgos sísmicos”

Autor: Alfredo Sánchez M. y Cecilia Jiménez V.

Tipo: Artículo web

Página: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201122>

Año: 2011

Tema principal: La ciudad puerto de Valparaíso como es conocido el día de hoy, en sus inicios fue creciendo espontáneamente, adecuándose en sus cerros y formando un anfiteatro natural. Posee una identidad propia, la cual se ha visto afectada durante algunos años por las catástrofes naturales que han azotado la ciudad, destruyendo algunos de los edificios iniciales de esta. “El artículo se refiere a la importancia que tiene los sismos como fenómeno natural en el entorno natural, sobre la identidad cultural y en el diseño de su herencia patrimonial”.

Palabras claves: Herencia patrimonial - Valparaíso ciudad puerto - identidad cultural

1. “La suma de todos los acontecimientos que simultáneamente se desarrollan en la ciudad explica la presencia de una arquitectura patrimonial que presenta obras de las más variadas tipologías y estilos, aplicados a construcciones que van desde viviendas sencillas hasta los exponentes de la arquitectura monumental localizada en el sector plan de Valparaíso. En este sentido es interesante destacar que las edificaciones españolas fueron desapareciendo, por los sismos e incendios y por el rechazo que generaba en los porteños el recuerdo de la colonia, mientras la arquitectura de Valparaíso mostraba rasgos de la presencia de ingleses y franceses en la ciudad” (pag 563)

2. “Las terrazas presentan distintas extensiones de superficie y están drenadas por las aguas que provienen de

los sectores más altos que fueron ocupadas escalonadamente conformando sectores geográficos específicos y diferenciados según sus características socioeconómicas y culturales. Sin embargo comparten una historia y un espacio para desarrollar una identidad local común, de tal manera que el valor patrimonial de la ciudad, no sólo tiene un componente histórico y un sentido económico, sino que va más allá, refleja el significado de una época donde la heterogeneidad de su arquitectura se observa al recorrer su plan y sus cerros”. (pag 564)

3. “En cuanto a la arquitectura de la ciudad, la historia urbana registra la presencia cultural europea casi desde la génesis de Valparaíso. Su patrimonio está muy unido al desarrollo cultural de sus habitantes, lo que se ve reflejado en su bahía con un anfiteatro que conforma un paisaje cultural con características históricas y arquitectónicas propias y relevantes, donde cada zona muestra una homogeneidad de edificaciones que dan pauta a la memoria colectiva de su población (Waisberg, 1996)”. (pag 566)

4. “ Gracias a las facilidades brindadas por el gobierno republicano de Chile, Valparaíso pasó a ser el primer puerto del Pacífico Sur, a ello contribuyó la derrota de la Confederación Perú- Boliviana (1840), que dio paso a que la ciudad se consolidara como el puerto más importante de la costa oeste del Pacífico, después del poderoso puerto de San Francisco en California, Estados Unidos”. (pag 569)

5. “En la actualidad algunas de las edificaciones patrimoniales construidas por éstos prestigiosos extranjeros, han sido restauradas con otros fines y han cambiado su giro comercial, como ocurre con la propiedad que hoy ocupa un sofisticado hotel boutique de Valparaíso, en calle Higueras 133, Cerro Alegre; que en 1830 fue la residencia de la familia del ingeniero naval Alemán, Federico Corssen Decher, que asentó en la ciudad a mediados del siglo XIX, y tuvo gran presencia en la construcción del dique Valparaíso II. Esta familia también estuvo asociada a la riqueza del salitre y luego a la historia de Valparaíso, como accionistas de los astilleros Las Habas, donde hoy día opera ASMAR”. (pag 572)

6. “En el contexto histórico, se observa que la acción sísmica ha impedido la permanencia de la arquitectura colonial en el sector Puerto de Valparaíso, perdurando sólo las edificaciones correspondientes al periodo de la mitad del siglo XIX. Por otra parte, se aprecia la evolución sistemática de las técnicas constructivas en los diferentes períodos de crecimiento de la ciudad, que van desde las propias del adobe colonial hasta la incorporación del

hormigón armado, desde principios del siglo XX.” (pag 577)

7. “Los sucesivos terremotos se ven reflejados en las diferentes técnicas constructivas, aplicadas a la arquitectura Historicista ecléctica de la ciudad. El adobe macizo dispuestos de soga en muros de gran espesor y baja altura, cimientos y sobrecimientos de piedra, madera en techumbres y tejas de arcilla en cubiertas, demuestran un sabio manejo del material y técnicas que les han permitido permanecer hasta hoy, como son la Iglesia La Matriz (1842 cuarta versión), generadora del núcleo origen del poblamiento inicial de la ciudad y la Casa de Juan Mouat en el Cerro Cordillera (1844) respondiendo ambas a este sistema constructivo, aunque con proporciones volumétricas distintas. Son escasos los ejemplos de arquitectura civil en adobe que aún persista a excepción de algunas viviendas en los cerros más antiguos .” (pag 579)

8. “Los efectos del sismo así como los festejos de celebración del primer centenario de la Independencia del país en 1910, constituyeron dos aspectos decisivos en la reconstrucción del Puerto de Valparaíso que puso a prueba el espíritu perseverante de sus habitantes, así también marcará un quiebre en la aplicación de los diversos sistemas constructivos utilizados hasta ese momento, pudiéndose apreciar en los edificios existentes estudiados, dos grandes tipologías constructivas, aquellos construidos antes y después de esta catástrofe, con algunas transiciones intermedias. Varias de estas iniciativas están aún en pie y han resistido los terremotos posteriores de los años 1965, 1971, 1985 y 2010, lo que demuestra el buen comportamiento estructural de estos edificios. En síntesis, el terremoto de 1906 sirvió de gran experiencia para los sistemas constructivos que hasta ese momento se utilizaban, para evolucionar definitivamente al hormigón armado apareciendo los primeros rascacielos en Valparaíso de ocho o más pisos (Jiménez y Ferrada, 2006) (pag 584)

9. “En este marco, en el Valparaíso de hoy en el que se han asimilado las nuevas tecnologías y en el que priman las estructuras metálicas y el hormigón armado, adquieren mayor valoración lo inmuebles construidos en el siglo XIX que han sobrevivido al gran terremoto de 1906, con una clara lectura de las respuestas constructivas, frente a las condicionantes del período en que se construyeron, utilizando materiales existentes en la zona, y adaptándose a las particularidades que le impuso, las condiciones urbano-topográficas de su emplazamiento, demostrando un sabio manejo de los sistemas constructivos de la época con participación de obra de mano calificada y profesionales idóneos (Rodríguez y Gajardo, 1906).” (Pág 584)

Sánchez, A. Jiménez, C. (2011) Valparaíso: la ciudad-puerto más importante de Chile y la vulnerabilidad de su patrimonio arquitectónico a los riesgos sísmicos. Recuperado de: <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201122>(consultado el 21 de abril del 2018)

## Ficha 6

Título: Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales

Autor: Vázquez-Piombo, Pablo

Tipo: Artículo web

Página: <http://hdl.handle.net/11117/3844>

Año: 2016

Tema principal: La integración de arquitectura estructuras urbanas se ve afectada torno a los contextos patrimoniales, se busca un balance entre lo nuevo (lo contemporáneo) y lo antiguo (lo patrimonial) , el cómo estas pueden vivir en conjunto sin verse afectada la identidad del lugar. Se buscan herramientas para armonizar e integrar la arquitectura contemporáneo en contextos patrimoniales.

Palabras claves: estructuras urbanas - contextos patrimoniales - integración de arquitectura

1. “La ciudad es un patrimonio del pasado a transferir hacia el futuro y, si es posible, mejorado por el presente”. Francisco de Gracia (1992)

2.La arquitectura que se ha producido durante la última mitad del siglo xx en los sitios patrimoniales, “ha tenido un gran impacto tanto en el suelo, como en la imagen urbana de los mismos, en una gran mayoría de ocasiones alterando considerablemente y de manera negativa el contexto histórico urbano en el que se ha insertado”.<sup>3</sup> Algunos incluso ignoran su entorno de modo intencional, lo que hace patente el peligro de la modificación o desaparición total de los atributos tanto históricos como arquitectónicos del contexto, además de poner en riesgo su identidad y reconocimiento patrimonial.<sup>4</sup> (Brolin, Brent. La arquitectura de integración, armonización entre edificios antiguos y modernos, ceac, Barcelona, 1984, p.10.)

3. Al ser modificados, los sitios patrimoniales transforman las características culturales particulares que los conformaron, lo que resulta en la configuración de nuevos contextos, que muestran una nueva imagen urbana acorde con las nuevas necesidades y manifestaciones que se han

desarrollado y expresado de una manera agresiva y poco conciliadora con el contexto existente. Esto se manifiesta en un ambiente intransigente entre épocas o periodos tipológicos, y opaca la relación significativa entre la arquitectura y la sociedad. (Pag 13)

4. En la actualidad, el proceso de penetración cultural padecido por sus habitantes, que retoman el contexto con intereses de modificar y destruir el patrimonio urbano-arquitectónico, lleva a una inevitable transformación del espacio y del patrimonio cultural edificado. En consecuencia, se comienza a debilitar la expresión edificada de sus valores históricos y socioculturales, así como el conjunto arquitectónico y su unidad, por lo que queda a la deriva su permanencia y la solidez contextual conseguida a través del tiempo. El legado urbano y arquitectónico de nuestros antepasados debe ser considerado y asimilado por la propuesta, que tiene como fin su valoración y conservación, para poder ser transmitido a futuras generaciones. Por ello, la integración debe procurar dejar un sello positivo de su época y, al mismo tiempo, ser respetuosa con el patrimonio circundante. De lo contrario, la inserción de arquitectura contemporánea provocará un nuevo rompimiento del perfil urbano, que desecharía cualquier posibilidad de llevar a cabo una correcta relación contextual de la nueva arquitectura dentro de la imagen urbana; esto tendría como consecuencia una mayor e irreversible asimilación o distorsión identitaria dentro de una posible formación a favor de la conservación que se pudiera desarrollar dentro de la sociedad. El estudio para lograr la armonía contextual entre diferentes épocas, se debe consolidar como una alternativa teórica y metodológica viable dentro de la conservación de sitios y monumentos. Su desarrollo se debe enfocar en la práctica dentro de los emplazamientos de una manera sistemática y de aprendizaje, donde la mentalidad del arquitecto, con una formación de rompimiento y rechazo al contexto, dé paso a un cambio en la percepción espacial y contextual del entorno, desde la cual el hecho de insertar nueva obra arquitectónica cumpla una doble función: servir a la sociedad y conservar su entorno.(pag 14)

5. El respeto a los sitios patrimoniales por medio de la integración crea en su población una revalorización de su propia identidad, lo que a su vez contribuye a la reactivación, reutilización y conservación de estas áreas fundacionales de la ciudad. (pag 17)

6. En consecuencia, al deteriorarse la unidad contextual a través de una destrucción inevitable del patrimonio cultural, empieza a debilitarse la expresión edificada de sus valores históricos y socioculturales. Este fenómeno afecta a la unidad del conjunto arquitectónico, por lo que queda a la deriva su permanencia y la solidez contextual

conseguida a través de los años. En todo ello, el foco central es la idea de modernidad, estrechamente ligada al principio de que es posible y necesario romper con la tradición e instaurar una manera de vivir y pensar absolutamente nueva. (pag 33)

7. No busca copiar el pasado sino interpretarlo. Consiste en que aporte formas y soluciones en la arquitectura de integración ya sea a través de elementos simbólicos, por medio de reinterpretación y / o simplificación de códigos de la arquitectura histórica. El primero consiste en abstraer los elementos arquitectónicos esenciales de un edificio histórico aplicándose en el diseño del edificio a integrar. El segundo se presenta cuando, en un determinado contexto, se insertan edificios cuyos códigos, dentro del lenguaje contemporáneo, constituyen una reinterpretación de los antiguos. El tercer caso se establece cuando se toma la esencia de las formas de los edificios históricos que conforman el contexto inmediato no copiando textualmente su arquitectura sino simplificación.<sup>47</sup> [Terán Bonilla, José Antonio. Op.cit, p.11.] pag 52

8. Es necesario considerar las manifestaciones y necesidades que exige el desarrollo de la vida contemporánea por medio de las metodologías que han sido identificadas como las primeras y posibles soluciones a este problema planteado; conciliar estas diferencias de diseño y enfocarlas a la realidad característica de cada sitio, significará el objetivo principal de la integración. Para esto, se debe tomar en cuenta que un contexto ya construido representa uno de los problemas más complejos a los que se puede enfrentar un arquitecto que intente respetar el entorno edificado, pero la complejidad no solo se representa por la preexistencia de edificios antiguos sino por el respeto que debe existir en la idea de la ciudad como un ente vivo, donde se mezclan ideas, diseños, corrientes arquitectónicas, formas de vida y sobre todo intereses personales, reflejo de un modo de vida particular. Ello fortalece la necesidad de consolidar la autenticidad que deberá transmitir este emplazamiento. (pag 58)

9. Si estos recursos fueron en el pasado un factor fundamental para la concepción de arquitectura en la región, es necesaria su conservación y valoración. Por lo tanto, la integración de arquitectura tendrá como meta revalorizarlos y promover su conservación, lo mismo que la sensibilización social de lo que representa su respeto. Esta acción conciliadora no es un fenómeno que afecte la creatividad del arquitecto sino que debe ser muestra patente de su capacidad para respetar y encontrar soluciones para el entorno patrimonial determinado, cargado de simbolismo. La integración, entonces, es el conjunto de acciones que permiten la aportación de elementos nuevos, necesarios para

llevar a cabo la conservación del contexto patrimonial. (pag 59)

10. La apertura de plazas y avenidas y la demolición de inmuebles históricos, concebidos en su momento para crear espacios culturales, económicos y tecnológicos nuevos, han influido en la modificación de la escala urbana original del sitio, concebido por el modelo histórico; estas renovaciones modernas han moldeado a una sociedad que ha desechado la idea de conservación como uno de sus ideales. (pag 61)

11. Por ello, la necesidad de consolidar un modelo contemporáneo que logre dialogar a partir de una integración arquitectónica es planteada como una labor fundamental para la conservación de los monumentos existentes y la consolidación de una identidad que promueva la conservación del contexto patrimonial, ante la imposibilidad de recuperar lo perdido. La conservación, desviada de la idea de reconstrucción, desarrollará procedimientos acordes con la identidad propia de cada sitio.<sup>63</sup> En el caso de la integración de arquitectura contemporánea, estas son las bases del procedimiento a seguir, en el que la conservación se convierte en el factor fundamental a alcanzar. (pag 64)

Vázquez, P. (2016) Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/11117/3844> (consultado el 21 de abril del 2018)

## Ficha 7

Título: La práctica de la arquitectura contemporánea en las ciudades históricas españolas. Notas para una aproximación histórico-urbanística

Autor: María A. Castrillo Romón y Marina Jiménez Jiménez

Tipo: Artículo web

Página: <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVII/article/view/1411/1306>

Año: 2011

Tema principal: Dentro de las ciudades históricas se han instalado proyectos de edificios de nueva planta, los cuales hace dos décadas se han visto compatibles en estos entornos históricos. El artículo busca aportar elementos de comprensión a este fenómeno y cómo afectan, tanto de forma negativa como positiva. “Este fenómeno permitiría comprender la coexistencia de criterios aparentemente contradictorios en relación con la inserción de arquitecturas contemporáneas en áreas urbanas”.

Palabras claves: Ciudades históricas -arquitecturas contemporáneas - entornos históricos

1. Así, en los últimos años, la tendencia de las políticas urbanas a instrumentarse con grandes arquitecturas contemporáneas de prestigio ha confluído y redoblado la «terciarización» y la «elitización» (gentrification) de aquéllas áreas. (Pág 294)

2. El primero de estos ejes constituye el modelo conocido como «nueva cultura de la ciudad»: reconoce los valores históricos de los centros pero prioriza una perspectiva social y territorial en la interpretación del patrimonio urbano. La intervención que se sigue de ello tendrá como uno de sus presupuestos básicos la integración social, económica y funcional de los centros históricos como una pieza más de la estructura urbana de la ciudad. (Pág 297)

3. El eje que estructura el pensamiento urbanístico europeo de los centros históricos en torno a la «nueva cultura de la ciudad» se centra en una redefinición del rol de éstos dentro de la estructura urbano-territorial y en el respeto y recuperación de los valores de la ciudad antigua. Bajo esta perspectiva, el centro histórico debe ser partícipe de la interpretación urbanística de la ciudad en su conjunto, entendido como una pieza más que debe involucrarse en el intento de resolución de los problemas urbanos, entre otros, los de la vivienda y la segregación socio-espacial. (Pág 297)

4. la vivienda popular adquiere un papel fundamental: no sólo no deberá perder su cabida en los ámbitos históricos, sino que será fomentada como piedra angular de la «recuperación», contrarrestando las tendencias elitizadoras del mercado inmobiliario y optimizando el empleo de la edificación existente. El centro histórico asume, bajo estos presupuestos, su sentido más originario: el de un espacio físico y social que, sin perder su identidad, contribuye a un desarrollo más equilibrado de la ciudad. El centro histórico se perfila, pues, como parte de las soluciones y no de los problemas de la ciudad contemporánea. (Pág 297-298)

5. La arquitectura contemporánea había tenido, hasta esas fechas, presencia mínima en los tejidos históricos de ciudades españolas. Sería a partir de la década de 1960 cuando, en muchos casos, las sustituciones del caserío tradicional, animadas por el ciclo inmobiliario alcista y por los frecuentes aumentos de volumen edificado posibilitados por los planes de ordenación vigentes, darían lugar a una «eclosión » de arquitectura contemporánea en muchas áreas urbanas históricas atractivas para la inversión inmobiliaria y que no habían sido declaradas conjunto histórico- artístico. pag 303

6. Desde el punto de vista formal, las sustituciones en los tejidos históricos tendrán a menudo un gran impacto. No sólo introdujeron un cambio tipológico y de lenguaje arquitectónico sino que, con frecuencia, dando realización a los planes funcionalistas característicos del desarrollismo, también se acompañaron de retranqueos y aumentos de altura y de una clara tendencia a la simplificación y homogeneización de los usos del suelo. pag 303 - 304

7. La legislación patrimonial catalogará áreas urbanas que quedarán preservadas de las sustituciones (que no de la ruina) y la política urbanística, en el contexto de un alza inmobiliaria hasta entonces sin precedentes, propiciará la transformación de la ciudad histórica no catalogada, transformación que, con mucha frecuencia, se expresaría con el lenguaje de la arquitectura contemporánea (pag 308)

8. “La arquitectura contemporánea de prestigio, uno de los orgullos de las políticas urbanísticas recientes sobre los centros históricos, ha venido a cubrir otro papel importante en el proceso aquí esbozado para las ciudades y pueblos más dinámicos, operando efectivamente en su conversión en espacios de privilegio, con usos de carácter exclusivo que acentúan la centralidad de los ámbitos históricos y que aumentan las distancias económicas y sociales —en definitiva, las desigualdades urbanas—entre esos lugares «de la cultura» y el resto de la ciudad. Por esta vía, la desvinculación entre las áreas urbanas patrimoniales o «monumentales» y el conjunto de la ciudad queda relacionada con buena parte de los desequilibrios territoriales que caracterizan a ésta última.(Pág 320)

Castrillo, M. Jiménez, M. (2011) La práctica de la arquitectura contemporánea en las ciudades históricas españolas. Notas para una aproximación histórico-urbanística. Recuperado de: <http://revistas.uned.es/index.php/ETFVII/article/view/1411/1306> (consultado el 22 de abril del 2018)

## Ficha 8

Título: Centros históricos ¿herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad

Autor: Salvador García Espinosa

Tipo: Artículo web

Página: <http://sgpwe.izt.uam.mx/files/users/uami/mcheca/GEOPATRIMONIO/LECTURA3K.pdf>

Año: 2005

Tema principal: Se ha visto un interés en conservar el patrimonio edificado en los centros urbanos en las últimas décadas. Esto se ha visto con intervenciones en estos centros históricos sobre su patrimonio para ser mejorado. El artículo ubica el análisis en estos centros históricos, las que de un inicio permiten la planificación urbana que han comenzado a generar ciudades “policéntricas”.

Palabras claves: Patrimonio edificado - planificación urbana - centros históricos

1. “Desde hace ya casi dos décadas, los expertos son conscientes de la importancia de identificar, estudiar e inventariar este patrimonio, puesto que aquello que no esté declarado o protegido a escala nacional e internacional está en peligro real de desaparición” (Pág 159)

2. “El desinterés surgido por las zonas centrales, pese a la disponibilidad de infraestructura y equipamiento instalados, llevó a considerarlos nodos conflictivos para la integración funcional de la “nueva ciudad”; situación manifiesta claramente en planteamientos urbanísticos de libramientos viales o circuitos periféricos que garantizaban la integración de las nuevas áreas de crecimiento sin tener que circular por los centros urbanos”. (Pág 4)

3. “bajo el concepto de “entorno” impulsara un consenso indiscutible en términos de que la conservación del patrimonio cultural edificado no debe limitarse a inmuebles monumentales, sino debiera incluir la conservación de edificaciones no monumentales, pero que en conjunto conforman contextos históricos”. (Pág 4)

4. “Por su parte, la Restauración constituía una práctica casi exclusiva del Estado, enfocada a la adecuación de inmuebles de su propiedad y albergar usos culturales y administrativos. Esta práctica ha demostrado su ineficiencia para crear sinergias de conservación, además de obligar a intervenciones recurrentes sobre los mismos inmuebles, sin considerar acciones sobre el entorno urbano inmediato. Bajo este escenario, hacia finales de la década de 1980, surge la necesidad de instrumentar acciones de intervenciones sobre los centros urbanos tendientes a revalorar el patrimonio histórico existente, dando origen a un sinnúmero de planteamientos urbanos, que eran definidos bajo connotaciones de rescate, rehabilitación, renovación, reactivación o cualquier otro calificativo referente a la conservación del patrimonio edificado, que además de manifestar propuestas conceptuales y metodológicas distintas, evidenciaban intereses diversos sobre el aprovechamiento del patrimonio urbano-arquitectónico. ”. (Pág 5)

5. "... permiten afirmar que privilegiar el carácter histórico de los centros urbanos, demanda en principio, disgregar los factores de centralidad. En este sentido, el concepto mismo de centro histórico, como postura ante los centros urbanos, resulta sumamente contemporáneo y permite ubicarlo más como una creación del presente, que como herencia del pasado, ..." (Pág 7)

6. "La consolidación de los centros históricos adquiere relevancia como gestor de un nuevo esquema de ciudad, en términos funcionales, debido a la reorientación de actividades hacia otras zonas de la ciudad como es el caso de los equipamientos político-administrativos o económico-financieros y demás establecimientos que parecen considerarse incompatibles con el modelo de centro histórico que se persigue. Así lo demuestra, el hecho de que en casi la totalidad de los centros históricos se han aplicado acciones urbanas que contemplan la reubicación de equipamientos como oficinas administrativas gubernamentales, centrales camioneras, centros financieros o de abasto, etcétera; con la finalidad de disminuir la intensidad de uso de los centros históricos. Y son estas reubicaciones, las que han incentivado la consolidación de subcentros urbanos, que a partir de una mayor concentración de usos comerciales y de servicios, impactan los patrones de movilidad intraurbana existentes hasta hace algunos años". (Pág 9)

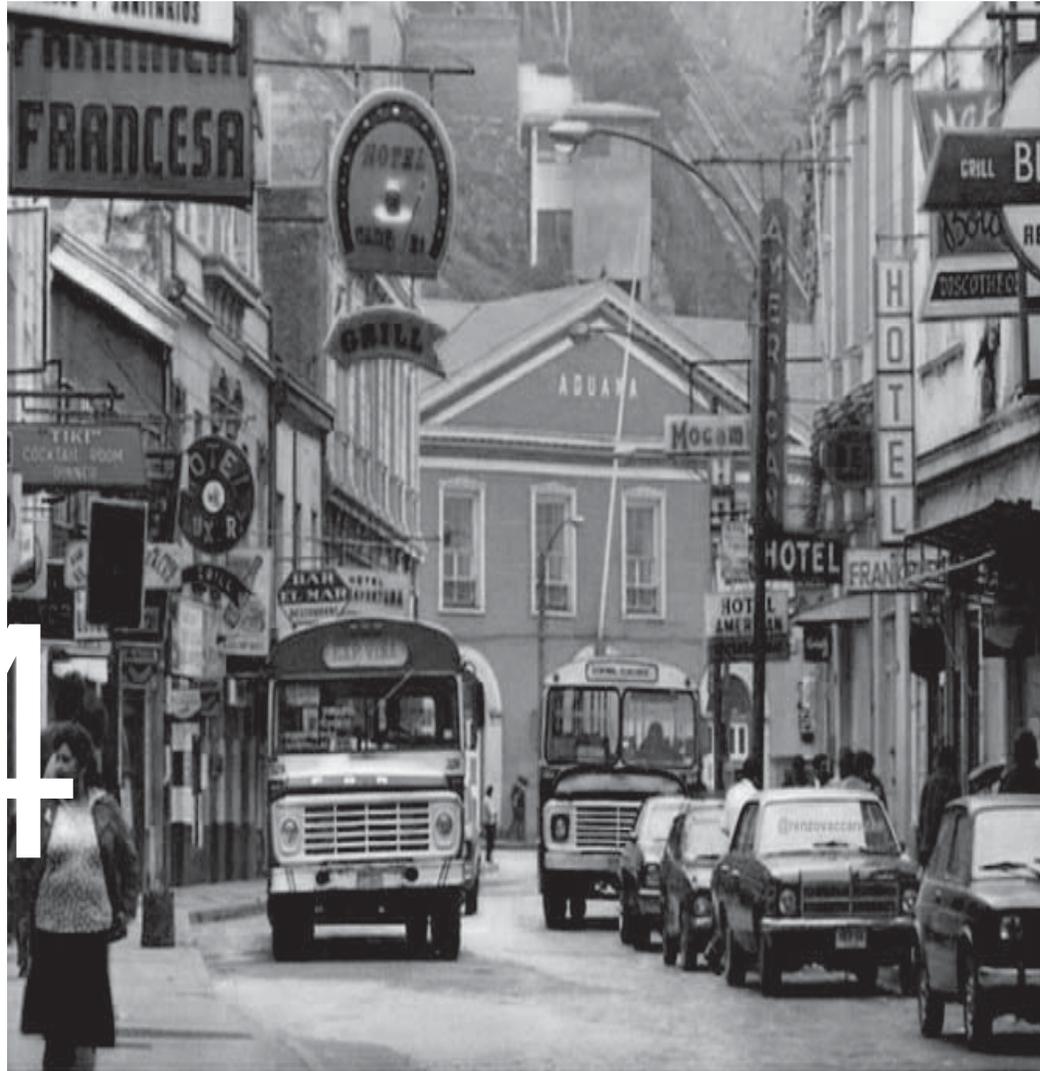
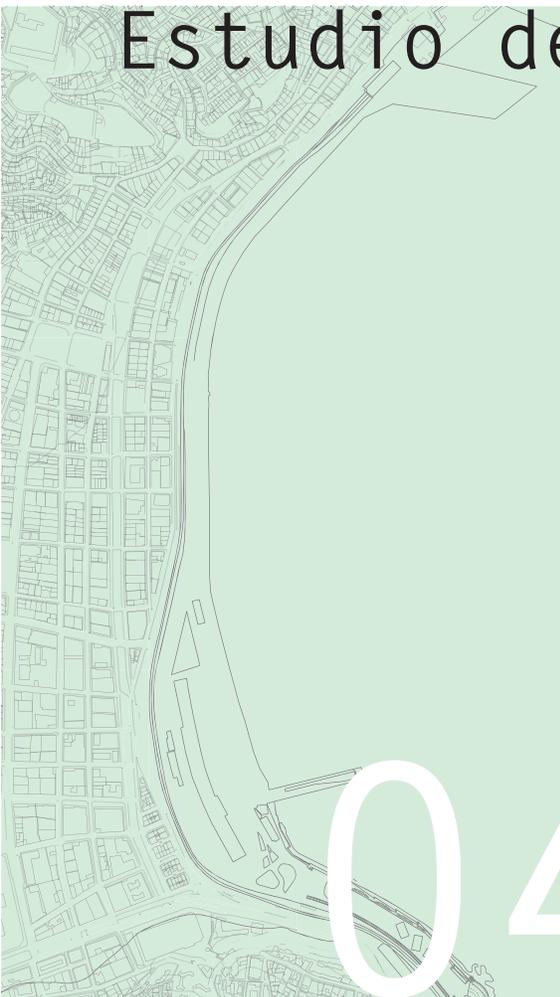
7. "... detrás de estas acciones de reubicación, el marcado interés por disminuir la intensidad de uso por parte de los habitantes de la ciudad del centro histórico y así dar cabida a la conservación del patrimonio edificado, además de integrarlos de lleno a la dinámica global del llamado turismo cultural. Sin duda alguna, privilegiar el factor histórico sobre los demás componentes de la centralidad, facilita el aprovechamiento del potencial turístico que representa el patrimonio cultural edificado, situación que si bien propicia la vinculación entre un desarrollo local basado preponderantemente en la cultura como elemento de desarrollo y la tendencia global del llamado turismo cultural, corre el riesgo de propiciar la fractura de estructuras sociales y generar un proceso de gentrificación como parte inherente de las acciones de mejoramiento". (Pág 10)

8. "El primero de ellos es superar los inconvenientes que presenta en la actualidad, el proceso de descentralización en relación al uso y disfrute por parte de los propios habitantes de la ciudad y su patrimonio cultural edificado. En este sentido, se asume erróneamente que la rehabilitación del patrimonio edificado en zonas centrales conlleva de forma implícita, una rehabilitación urbana en términos sociales y económicos; supuesto falso que ha quedado por demás evidenciado en el proceso de gentrificación y que

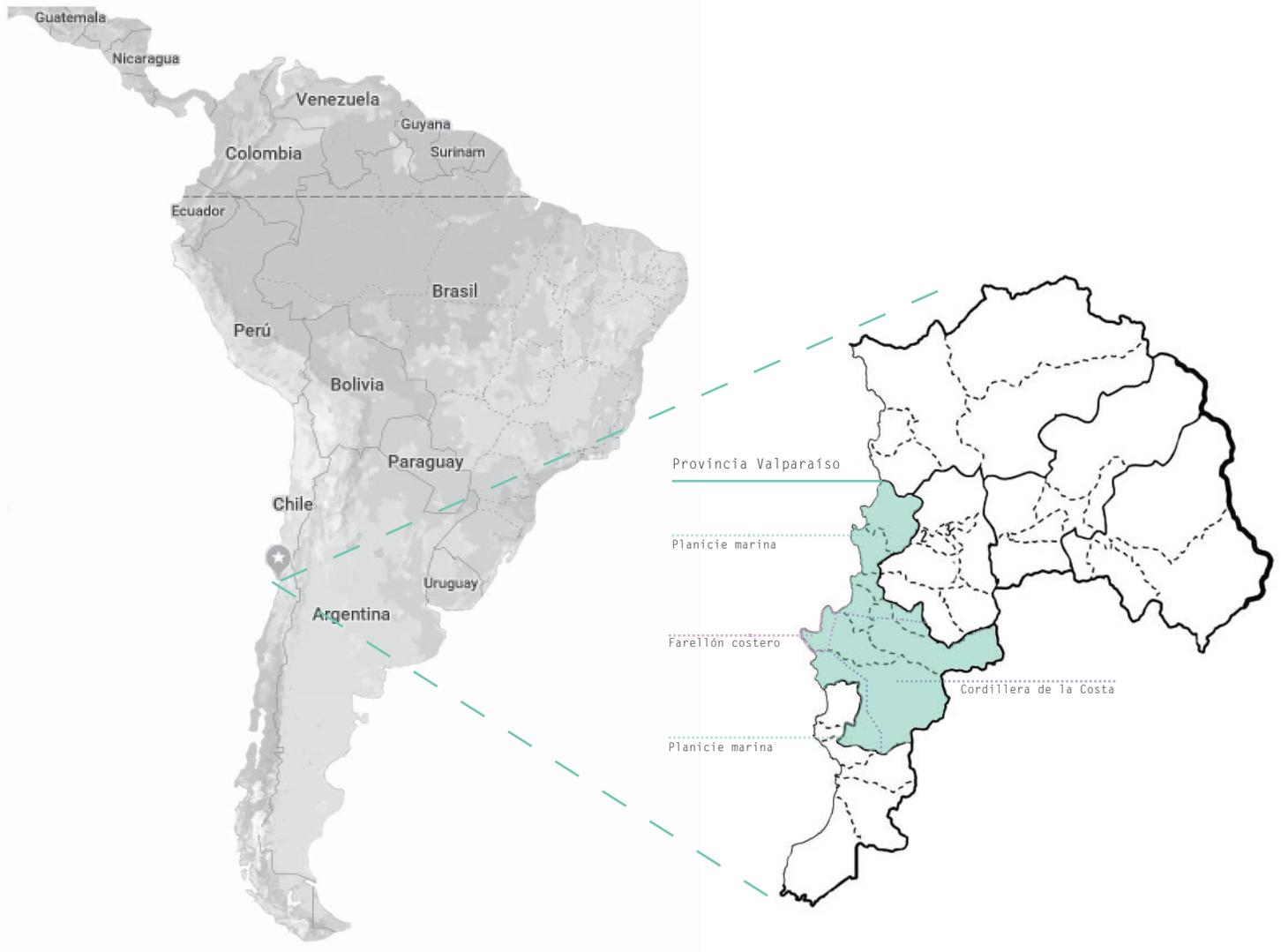
vislumbra el riesgo de convertir a los centros históricos como sectores carentes de una estructura social local, que contrarreste la excesiva dinámica turística”. (Pág 11)

García, S. (2005) Centros históricos ¿herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad. Recuperado de: <http://sgpwe.izt.uam.mx/files/users/uami/mchecha/GEOPATRIMONIO/LECTURA3K.pdf> (consultado el 23 de abril del 2018)

# Estudio del lugar



# Antecedentes generales



## TERRITORIO GEOGRÁFICO

Valparaíso es una comuna y ciudad de la Zona central de Chile, situándose en la V región, la cual cuenta con una superficie de 16.396 km<sup>2</sup>.

Valparaíso se encuentra situada en medio de una planicie costera en dirección Norte-Sur. Se define como una ciudad Puerto de la costa suroeste de América del Sur.

Su entorno natural es aquel que le permite a Valparaíso tener un propia identidad, esta se compone por una bahía rodeada de una cadena montañosa de tipo cordillerano que baña su planicie en el

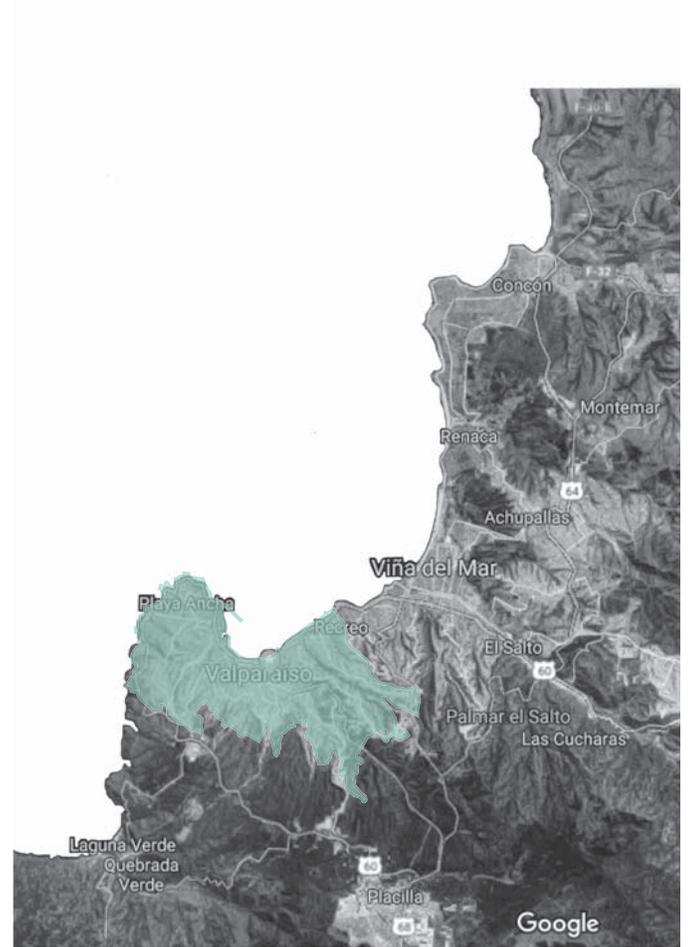
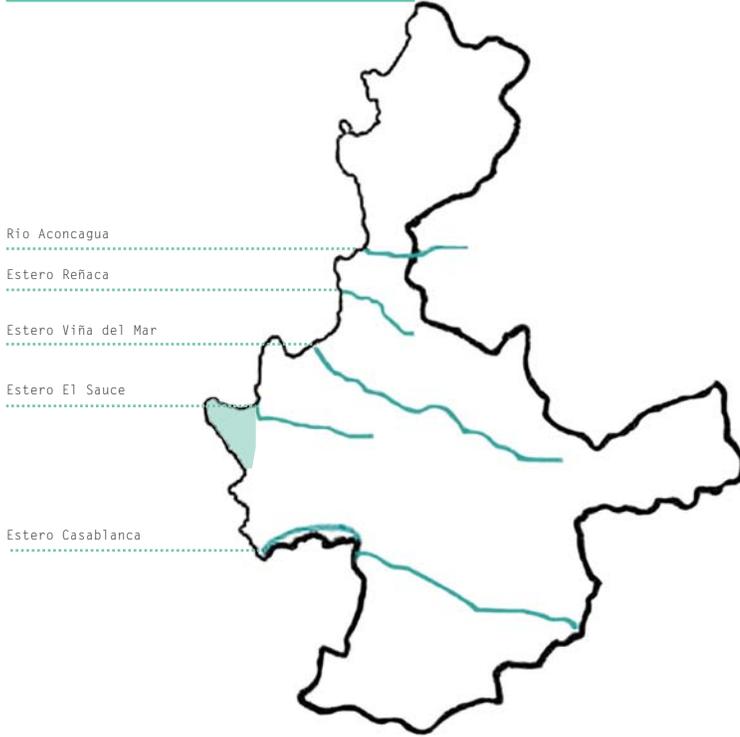
mar, convirtiéndolo en un anfiteatro en dirección al Océano Pacífico.

Dentro de la ciudad se destacan tres principales componentes

1/ La bahía: Protegida al Sur pero abierta a los vientos y frentes del Norte.

2/ El plan: Formada por los materiales provenientes de los cerros junto con obras de relleno. Este concentra el 80% de actividades productoras y menos del 5% de la población comunal.

Provincia Valparaíso



Provincia de Valparaíso

3/ Los cerros: Su geomorfología más destacados son las terrazas, que van desde los 20 a 60 metros de altura sobre el nivel del mar hasta alcanzar sobre los 450 metros de altura. Esta concentra cerca del 90% de los habitantes de la ciudad.

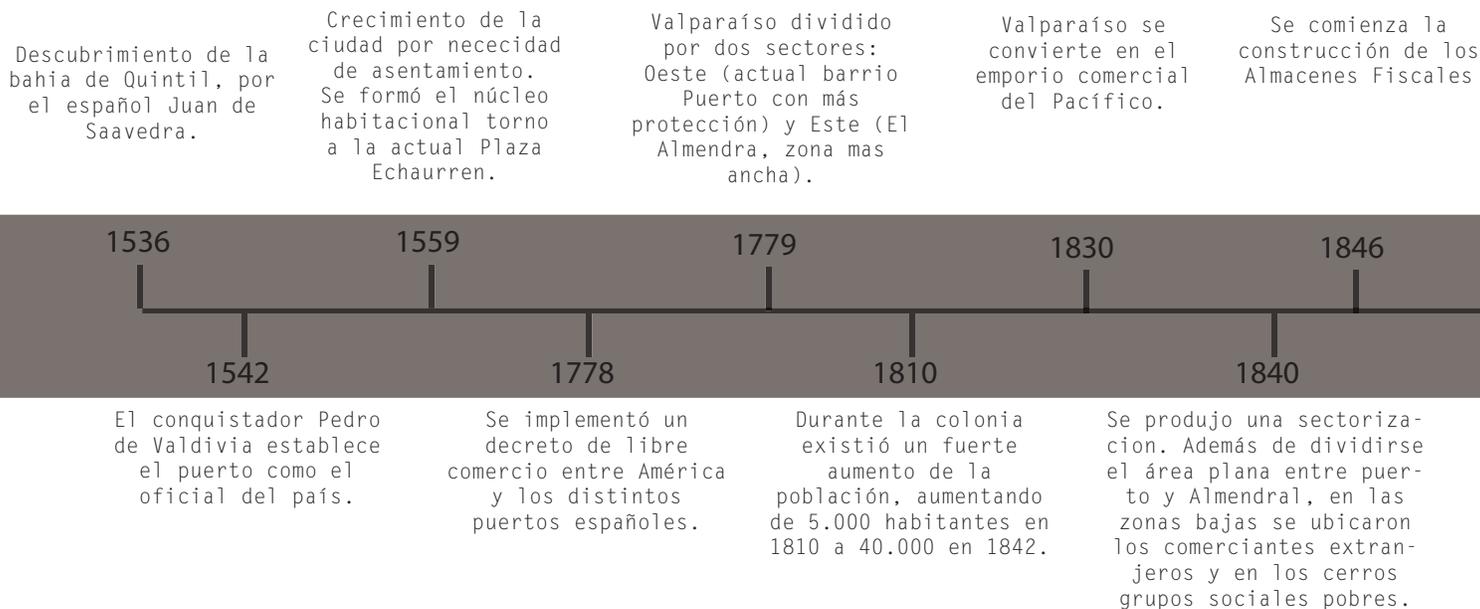
## HIDROGRAFÍA VALPARAÍSO

La región de Valparaíso debido a su relieve, forman en las zonas cordilleranas y cercana a la costa sus sistemas hídricos.

La Provincia de Valparaíso posee uno de los tres ríos más importantes, siendo el Río Aconcagua.

Este nace de la unión de los ríos Juncal y Colorado. Recorre 142 km hasta desembocar al mar, al norte de la ciudad de Concepción. Además posee una hoya hidrográfica de 7.640 km<sup>2</sup>.

# Contexto histórico



## HISTORIA

- S. XVII -Valparaíso alcanzó un desarrollo muy menor; muy lentamente pasó de ser un asentamiento estacionario a uno permanente
- S. XVIII -Valparaíso logra un pequeño cambio gracias a la apertura de la ruta por el Cabo de Hornos y de la alta demanda del trigo en el Perú.  
-Valparaíso, como primer puerto de recalada en el Pacífico.  
-Desarrollo urbano gracias a la llegada de diferentes órdenes religiosas.
- S. XIX  
Primera mitad -Gran auge de Valparaíso desde el punto de vista económico, comercial, político, poblacional e intelectual  
-Expansión del plan y poblamiento de los cerros.  
-Inmigración inglesa (primeros extranjeros en llegar), que llegaría a controlar el sector comercial y financiero  
-Creación de la Provincia de Valparaíso, lo que llevó a la construcción de edificios públicos junto a las casas comerciales, los bancos y la infraestructura portuaria.

Valparaíso es bombardeado por órdenes de la Reina Isabel II de Borbón.

Terremoto en Valparaíso, que produjo derrumbes e incendios, que destruyeron casi por completo el barrio.

Vista hacia el Almendral



Se aprueba el Plan intercomunal de Valparaíso y ese mismo año, se inicia el proyecto de Remodelación urbana.

Vista hacia barrio Puerto



1866

1906

1928

1965

2018

1860

1895

1914

1941

2003

Se vive un auge económico, donde se invirtió en la excavación de los cerros para ampliar la zona plana y los materiales extraídos se utilizaron para ganar terreno al mar.



Plaza Sotomayor calle Prat año 1895

Apertura del Canal de Panamá. Se transformó la red comercial internacional, dejando a Valparaíso al margen del nuevo escenario comercial

Se dicta el Plan regulador de Valparaíso

Valparaíso es nombrado Patrimonio de la humanidad por la UNESCO

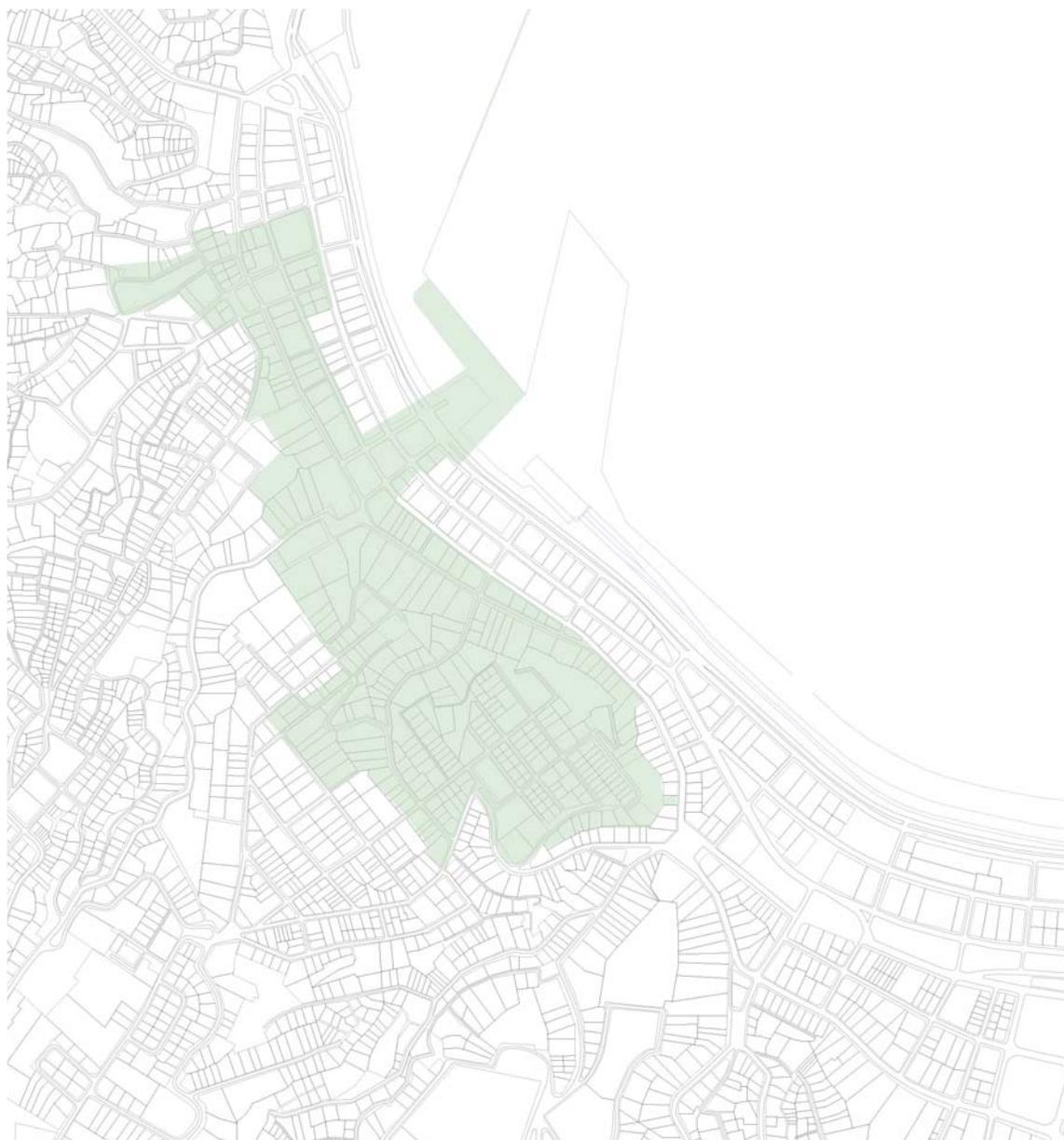
S. XIX  
Segunda mitad

- Esplendor de Valparaíso (todo ámbito)
- Modernización de la ciudad
- Valparaíso como el gran puerto del Pacífico Sur americano, en un centro de operaciones del comercio de América con el resto del mundo, en un centro financiero de primer orden y en la capital económica del país.
- Crecimiento de la población al igual que el tráfico del puerto
- Construcción ferrocarril Valparaíso-Santiago
- Mejoras de la infraestructura urbana y la incorporación de nuevos servicios
- Instalación de los funiculares (ascensores)

S. XX

- Declinación de su auge portuario (Apertura del Canal de Panamá), comercial y financiero,
- Deterioro urbano por la falta de espacio físico y la alta densidad de la población
- Desarrollo de Santiago concentrando todo el poder político, económico y social.

# Patrimonio mundial



Área declarada  
zona UNESCO

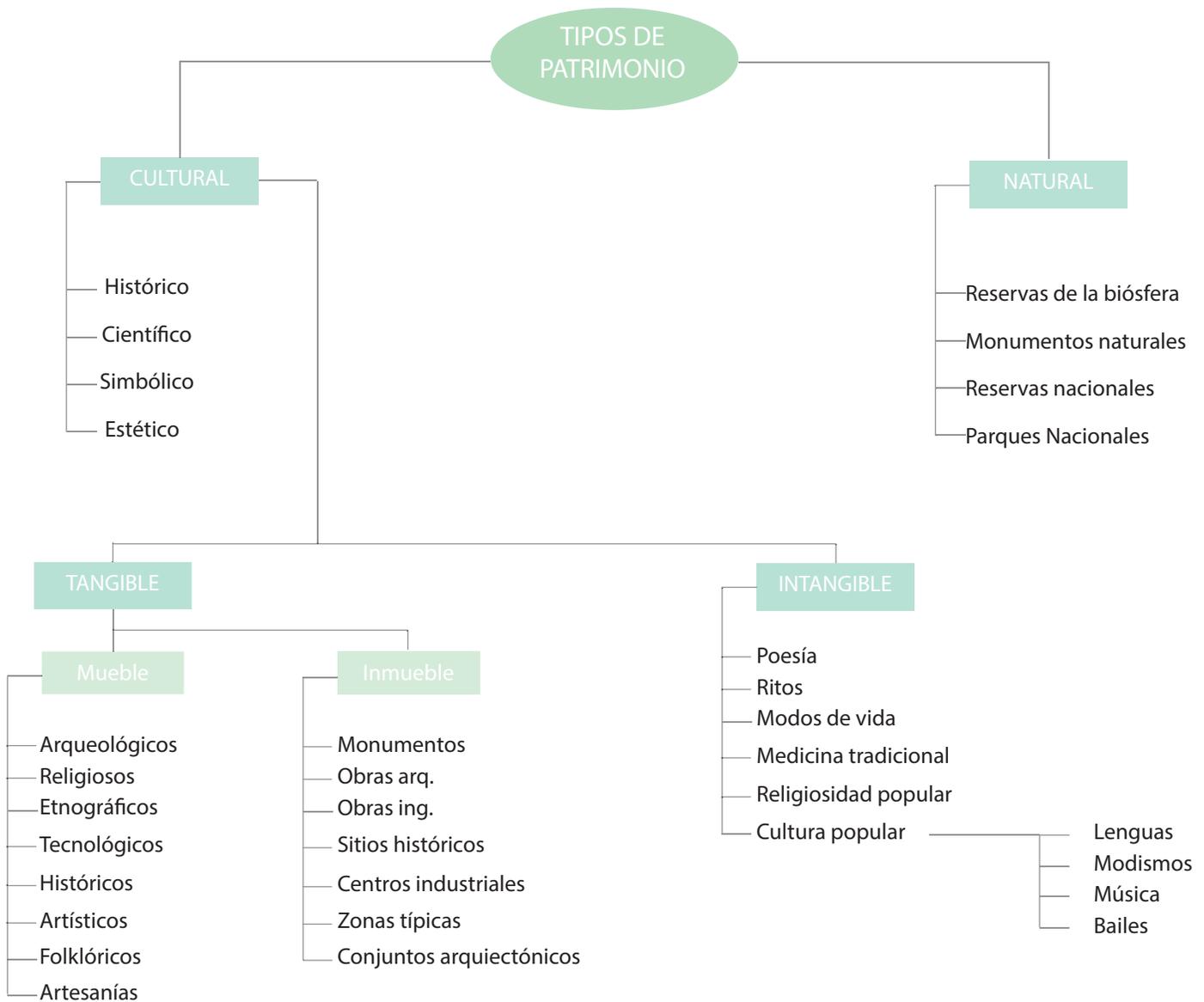
## UNESCO

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) otorga el reconocimiento de la declaración de bienes como Patrimonio Mundial a los sitios que poseen un valor universal excepcional, donde la pérdida de este bien significaría una pérdida para la humanidad, independiente del territorio en el que se encuentren.

Actualmente se han declarado 1052 bienes como Patrimonio Mundial. Estos se encuentran distribuidos en 165 países, siendo España el mayor poseedor con 45 bienes.

La UNESCO tiene dentro de sus obligaciones está promover la identificación, la protección y la preservación del patrimonio cultural u natural de todo el mundo. Es por esto que se redactó un tratado sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural el cual el año 1972 fue aprobado por la Unesco.

Gracias a esto se ha logrado proteger sitios con valor cultural o natural, el cual debió a la falta de recursos estos hubieran sido perdidos.



## PATRIMONIO

“Es un conjunto de bienes de una nación o ciudad heredados, que ha acumulado en el tiempo, con una identidad que trasciende y contempla una relación con el contexto de ciudad actual invitando a un público externo.”

Fuente: Elaboración propia del grupo en taller recuperativo 2016

## CRITERIOS DE SELECCIÓN

Un sitio para que sea incluido dentro del Patrimonio de la Humanidad este debe tener un valor excepcional (VUE) y debe satisfacer al menos uno de los criterios de selección.

Valparaíso ingresó torno al creite nº III (de 10)

III. “Aportar un testimonio único o al menos excepcional de una tradición cultural o de una civilización existente o ya desaparecida”.

# Zona UNESCO

## Sectores que comprenden el bien

### 1/ SECTOR IGLESIA LA MATRIZ Y PLAZUELA SANTO DOMINGO

La iglesia como hito fundamental del sector, siendo una de las primeras iglesias construidas en Valparaíso en el año 1842. Ésta actualmente se encuentra en su cuarta versión. Su arquitectura propia de la época, que combina un estilo neoclásico con lo propio de la arquitectura criolla. Su construcción consta de un volúmen nace con gruesos muros de adobe, armadura de madera en la techumbre de dos aguas y cubierta de tejas de arcilla. La fachada principal es de composición clásica, destacada por su proporción y armonía. En su conteto el edificio se encuentra rodeado de edificaciones propias de la arquitectura porteña que datan a fin del siglo XIX.

“La Plazuela Santo Domingo, de forma irregular, se emplaza por detrás del conjunto de la Iglesia Matriz. Es un espacio público de gran interés que anuncia el trazado irregular y orgánico del cerro”.(Consejo de Monumentos Nacionales, 2004)



Sector la Matriz año 1971. fuente: <http://m.educarchile.cl/portal/mobile/imagen.xhtml?id=102864>

### 2/ SECTOR PLAZA ECHAURREN, CALLE SERRANO Y ENTORNO

Sector comercial del plan cortando con el Mercado Puerto. Se sitúan dentro del territorio comercios, comercios callejeros, restaurantes y marisquerías. Todos estos congregan finalmente a la plaza Echaurren, cuyo nombre fue otorgado por el Intendente Francisco Echaurren en el año 1886.

La plaza Echaurren como foco de encuentro y recreación para los habitantes alberga un gran movimiento debido al Mercado Puerto junto con los comercios emplazados por el sector.

“La plaza está rodeada por edificios monumentales de raíz historicista ecléctica de fines del siglo XIX y comienzos del XX. Contiene en sus bordes edificaciones de las tres tipologías propias del plan de Valparaíso: el edificio-isla o edificio-manzana, con frente a cuatro calles; el edificio-cabecal, con frente a tres calles; y el edificio con frente a dos calles”(Consejo de Monumentos Nacionales, 2004).



Plaza Echaurren año 1943. Fuente: <https://www.pinterest.cl/pin/495536765219485791/>



Calle Serrano hoy en día. Fuente: <http://www.t13.cl>

### 3/ SECTOR MUELLE PRAT, PLAZAS SOTOMAYOR Y JUSTICIA Y MUSEO DEL MAR

El sector cuenta con espacios públicos de mayor magnitud. Por un lado conecta con el inicio de la quebrada San Agustín (actual calle Tomás Ramos) con el borde costero.

Este eje atraviesa torno a la Plazas justicia, Sotomayor y Muelle Prat, el cual posee un gran flujo tanto vehicular como peatonal.

La plaza Sotomayor posee una gran extensión donde en su alrededor se encuentran edificios como administrativos, de servicios y comerciales, de épocas y estilos arquitectónicos diferentes.



Sector la Matriz año 1971. fuente: <http://m.educarchile.cl/portal/mobile/imagen.xhtml?id=102864>

### 4/ SECTOR CALLE PRAT, PLAZUELA TURRI Y ENTORNO

Sector ubicado entre pie de cerro desde la plaza Sotomayor hasta inicio de la calle Esmeralda incluyendo la plazuela Turri como espacio público.

Sector financiero de la ciudad desde sus inicios desde mediados del siglo XIX. La calle Prat posee una intensa circulación vehicular y peatonal. Esta calle se caracteriza por poseer edificios monumentales concebidos con la función financiera y comercial.

La plazuela Turri como un espacio remanso dentro del plan, originado por la unión de las calles Prat y Cochrane, dando vida a la calle Esmeralda.

La creación de esta plazuela trae la conformación del edificio Turri construido el año 1925. De tipología edificio manzana alargado del tipo cabezal.



Actual Calle Prat, sector bancario de Valparaíso. Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/Calle\\_Prat](https://es.wikipedia.org/wiki/Calle_Prat)

### 5/ SECTOR DE LOS CERROS ALEGRE Y CONCEPCIÓN

Cerros delimitados por Calle Urriola conforman un sector unitario, urbanizado y construido por inmigrantes ingleses y alemanes a inicios de la primera mitad del siglo XIX.

“El sector combina las diversas manifestaciones de espacio público existentes en Valparaíso: plazas, paseos miradores, pasajes, escaleras, las estaciones cumbre de los ascensores y los remansos que suelen conformar las encrucijadas y bifurcaciones de las vías. La estrechez y las peculiaridades de la trama determinan en muchos casos una superposición entre el espacio público y el privado”. (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004)

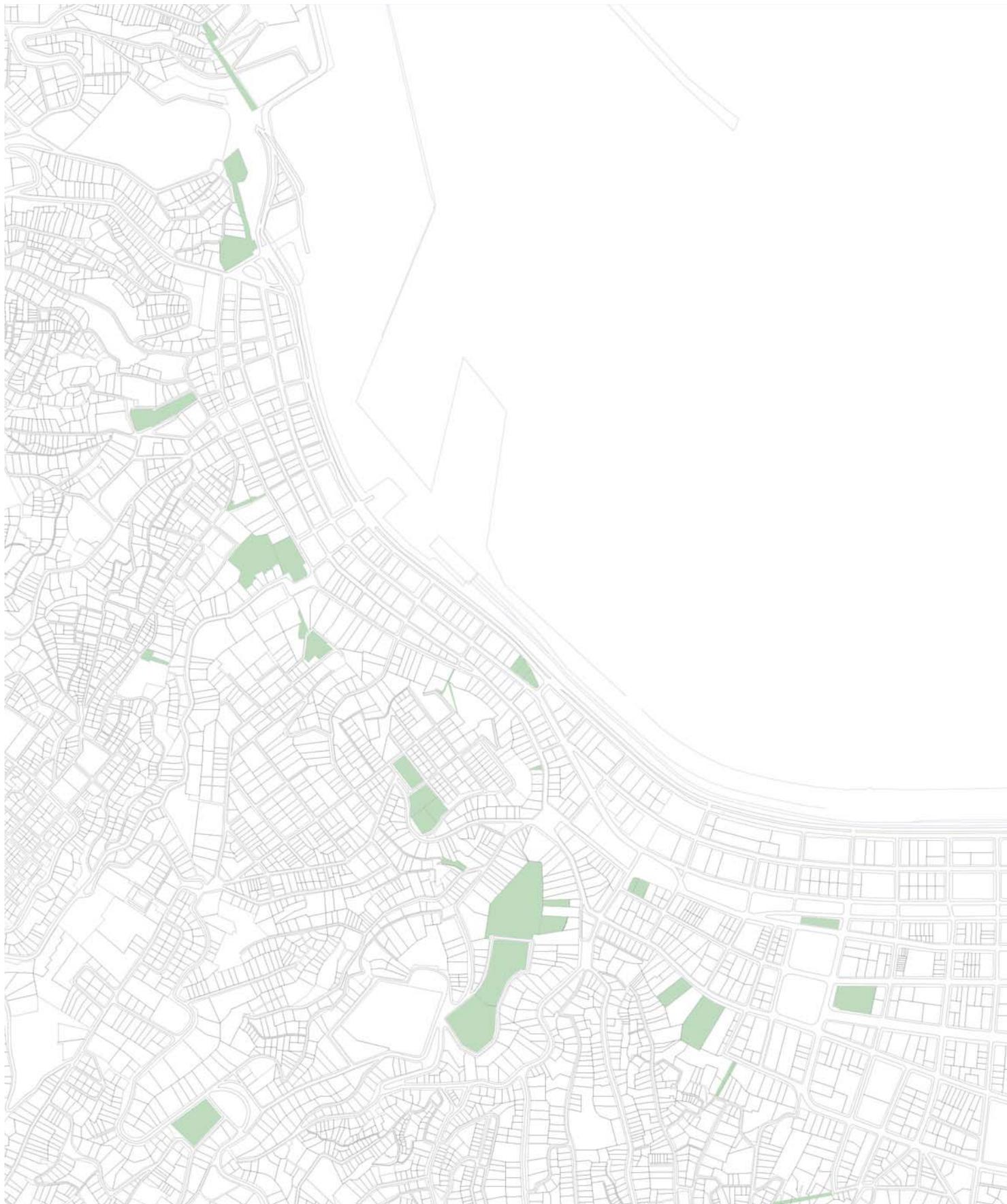


Sector plazuela turri y edificio turri actual. Fuente: <https://www.pinterest.co.uk/pin/372532200401071983/?lp=true>



Vista del cerro Alegre, Valparaíso siglo XXI. Fuente: <http://www.viajeros.com/destinos/valparaíso/3-que-hacer/cerro-alegre-valparaíso-chile/fotos-y-mapa>

# Monumentos históricos



Monumentos declarados

# ALGUNOS MONUMENTOS HISTÓRICOS

## CEMENTERIO DE DISIDENTES Ó CEMENTERIO INGLÉS DE VALPARAÍSO

El cementerio de Disidentes o inglés es una ejemplo de los cambios llevados en Valparaíso, donde durante el año 1883 se aprueba una ley donde los cementerios quedan a cargo del estado, permitiendo el entierro de personas sin importar su creencia religiosa.

Su ubicación se debe a lo lejano de la ciudad, “Posee mausoleos y tumbas de diferentes estilo siendo un referente en cuanto a expresiones escultóricas e iconográficas, que hace de este cementerio un verdadero museo a cielo abierto”. (CMN, s/f)

El año 2005 el cementerio de disidentes o inglés fue declarado monumento histórico.



Vista del Cementerio de Disidentes o inglés.  
Fuente: <http://www.monumentos.cl/monumentos/monumentos-historicos/cementerio-disidentes-cementerio-ingles-valparaiso>

## EDIFICIO LUIS COUSIÑO

El edificio se emplaza en una esquina conformado por las calles Blanco y Errázuriz. Semejante a la proa de un barco, el edificio fue construido entre el año 1881 y 1883, inicialmente constó de cinco pisos, sus muros fueron construidos por ladrillos de 80cm.

El edificio soportó diversas catástrofes naturales. Luego de varios traspasos el edificio fue abandonado el año 1994. En 1997 se produjo un incendio que destruyó todo su interior, excepto su fachada.

Fue así que el año 1994 fue declarado Monumento Histórico, por sus valor histórico y su arquitectura, evitando así su demolición.

Hoy en día el edificio se encuentra totalmente restaurado, perteneciendo a la fundación Duoc UC.



Actual edificio Luis Cousiño restaurado.  
Fuente: <http://bibliotecaduocvalparaiso.blogspot.com/2012/06/edificio-luis-cousiño.html>

## ASCENSOR CORDILLERA

Debido a la topografía de Valparaíso, se vio en la necesidad de crear ascensores que permitieran comunicar los barrios elevados con el plan.

Este ascensor fue construido el año 1894, y es uno los 16 ascensores declarados Monumentos Históricos, siendo este declarado particularmente el año 1998.

Actualmente este ascensor se encuentra en un trabajo de restauración.



Ascensor cordillera antes de encontrarse en estado de rehabilitación. Fuente: <http://www.monumentos.cl/monumentos/monumentos-historicos/ascensor-cordillera>

## EDIFICIO DE LA INTENDENCIA DE VALPARAÍSO

El edificio de la ex intendencia de Valparaíso, es actualmente la sede de la Comandancia en Jefe de la Primera Zona Naval. El edificio fue construido entre los años 1906-1910, en reemplazo al edificio caído por el terremoto de ese año.

El año 1979 el edificio fue declarado Monumento histórico junto con la Plaza Sotomayor.



Edificio de la armada de Chile frente a la plaza sotomayor. Fuente: <http://www.monumentos.cl/monumentos/monumentos-historicos/edificio-intendencia-valparaiso>

# TIPOLOGÍAS



Ed. Manzana    Ed. Medianero    Ed. Cabezal    Ed. Esquina

## TIPOLIGÍA EDIFICIO MEDIANERO

### 1. EDIFICIO COCHRANE 553

Rol: 0032-001

Conforma frente continuo hacia calles blanco y cochrane. Simple y homogéneo tipo bloque, que compone el tramo entre medianeros de la manzana.

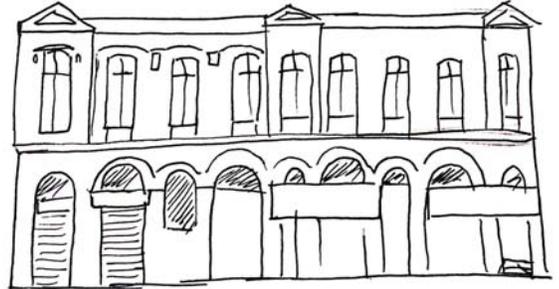
#### Ficha técnica:

Año de construcción: 1916

Tipología: Edificio medianero

Número de pisos: 2

Materialidad: Estructura y cubierta de albañilería



## TIPOLIGÍA EDIFICIO MANZANA

### 2. EDIFICIO SUBERCASEAU

Rol: 65-01

Se trata de un edificio de dos pisos y 1184 mt2 que data de 1896. En el año 2007 una fuga de gas provocó en calle Serrano una explosión que dejó solo la estructura y fachadas del edificio.

#### Ficha técnica:

Año de construcción: 1896

Tipología: Edificio manzana

Número de pisos: 2 más una mansarda

Materialidad: Muros de ladrillos, tabiques interiores pino oregón y rellenos de adobillo (así como los entrepisos y las cerchas de techumbre)



### 3. EDIFICIO ASTORECA

Rol: 28-1

Se ubica en la manzana norte colindante a la plaza Echaurren. El edificio demarca en sus fachadas, la llegada y salida de la plaza Echaurren, un ir torno a una transición, de lo cerrado de las calles juntos a sus edificios a lo abierto público de la plaza

#### Ficha técnica:

Año de construcción: 1906

Tipología: Edificio manzana

Número de pisos: 5 más un subterráneo

Materialidad: Albañilería de ladrillo, tabiquería de madera rellena de adobillo, piso y cielo de madera y baldosas.

viviendas: 26



#### 4. EDIFICIO MERCADO PUERTO

El edificio es una obra moderna para su época, ya que fue construida con técnicas avanzadas en comparación con las técnicas construidas en ese momento en Valparaíso. El primer nivel se estructura en base a dos ejes principales: el eje Blanco y el eje Cochrane destinado a la circulación de usuarios rodeado por comercios.

##### Ficha técnica:

Año de construcción: 1923  
Tipología: Edificio manzana  
Número de pisos: 3 más terraza habitable  
Materialidad: hormigón armado (Muros y pórticos)  
fierro en puertas y madera en ventanas y puertas.



#### TIPOLIGÍA EDIFICIO ESQUINA

#### 5. EDIFICIO MEYER

Rol: 29-1

Situado al costado oriente de la plaza Echaurren. La edificación forma parte de la tipología de asentamiento de finales del siglo XIX, en el cual la bodega subterránea cobra vital importancia en la configuración de la zona y el paisaje urbano.

##### Ficha técnica:

Año de construcción: 1918  
Tipología: Edificio esquina  
Número de pisos: 4 más subterráneo  
Materialidad: Albañilería de ladrillo y tabiquería de madera en adobillo



#### 6. EDIFICIO BLANCO 504-516

Rol: 0032-004

Austeridad, simetría y simpleza característica de la tipología arquitectónica que nace de la mezcla en función de los patrones de asentamiento locales. De expresión historicista y rasgo Neoclásicos. Conformar frente continuo hacia calles Blanco y Cochrane.

##### Ficha técnica:

Año de construcción: 1900  
Tipología: Edificio esquina  
Número de pisos: 2 más subterráneo  
Materialidad: Estructura de albañilería, cubierta de plancha ondulada.



7. EDIFICIO BLANCO 366  
Rol: 0030-001

Inmueble que corresponde a la tipología de edificios - bodega en función de las actividades comerciales y portuarias desarrolladas a principios de S.XX. algunos elementos compositivos de fachada denotan la pertinencia a este tipo de arquitectura. Accesos diferenciados respecto a la altura de la calle situados a una altura app de 1 mt.

Ficha técnica:

Año de construcción: 1906  
Tipología: Edificio esquina  
Número de pisos: 3  
Materialidad: Estructura de adobe-albañilería, cubierta de plancha ondulada.



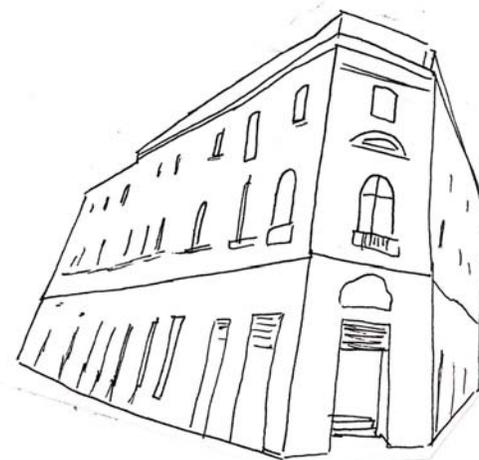
TIPOLIGÍA EDIFICIO CABEZAL

8. EDIFICIO BLANCO 302-346  
Rol: 29-3

De volumetría simple, compone una pieza urbana homogénea. Construye un frente hacia dos calles y un pasaje, comportándose como edificio cabezal manzana emplazado frente al edificio Astoreca (torno plaza Echaurren) de alto valor arquitectónico patrimonial. Se comporta como una pieza homogénea que aporta en la conformación de la espacialidad y el paisaje urbano.

Ficha técnica:

Año de construcción: 1885  
Tipología: Edificio cabezal  
Número de pisos: 3  
Materialidad: Estructura de albañilería y madera. Cubierta de plancha ondulada metálica.



9. EDIFICIO PLAZA SOTOMAYOR 108  
Rol: 0032-007

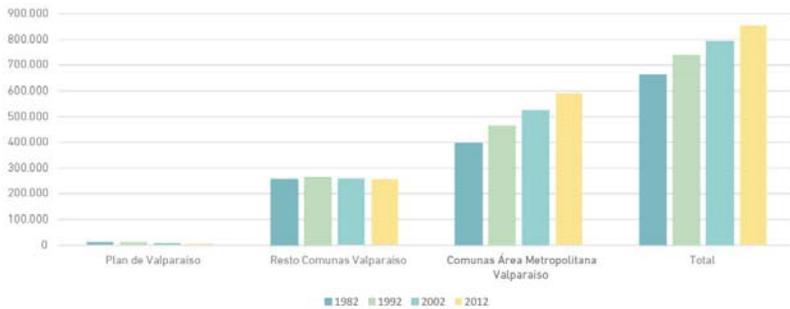
Componente de la espacialidad de la plaza Sotomayor. Conformar el espacio público. volumen lleno donde prevalece su verticalidad con respecto al entorno inmediato.

Ficha técnica:

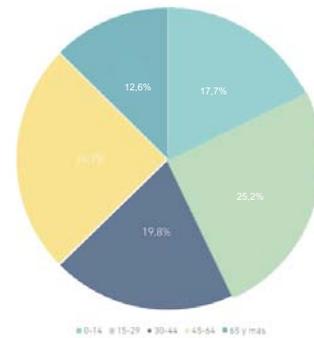
Año de construcción: 1920  
Número de pisos: 4  
Materialidad: Estructura de albañilería



Cantidad de habitantes por sector del área Metropolitana e Valparaíso (1982-2002)



Estructura Etaria de la Población (%), Comuna de Valparaíso



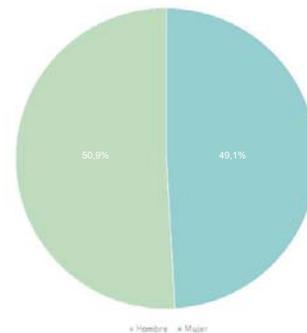
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (INE) Censo de Población y Vivienda (2002); Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2007).

Cantidad de habitantes Plan de Valparaíso (1982-2012)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (INE) Censo de Población y Vivienda (1982)-(1992)-(2002) y levantamiento censal [2012]; Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Composición de la Población por Sexo (%), Comuna de Valparaíso



Fuente: Censo (2002). Proyección de Población 2002-2020, de INE

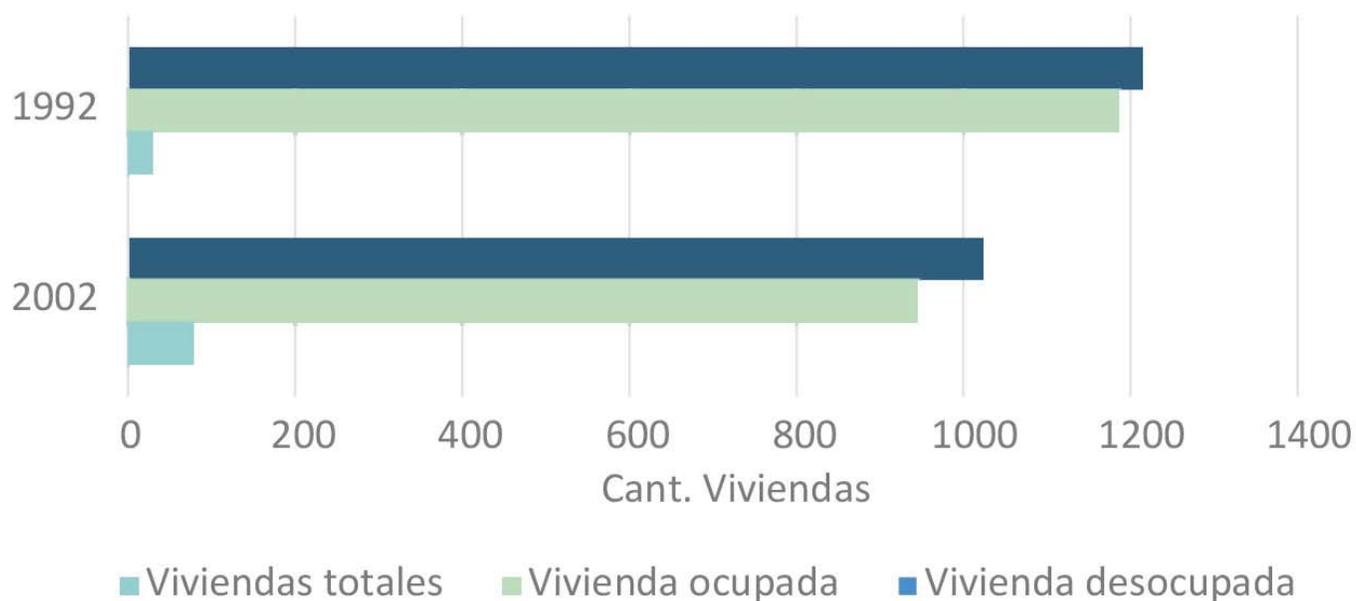
## Población barrio Puerto

Según los estudios realizados torno a la población de Valparaíso, se logra observar en el primer gráfico, la disminución de la cantidad de habitantes en el plan de Valparaíso. Esto se ve diferenciado notablemente en comparación con la región metropolitana de Valparaíso, la cual ha ido en aumento durante los últimos años. Esto nos permite diferenciar dos tipos de habitantes dentro de la ciudad, los residentes cotidianos y los residentes esporádicos. A esto se le suma aquellos visitantes extranjeros que suman dentro de la ciudad, siendo 397.874 personas al año, produciendo una sobreexigencia al sector.

## Grupo etario

El grupo etario predominante de acuerdo a los estudios realizados se encuentran entre los jóvenes entre 20 y 29 años y en las personas de la tercera edad dentro del barrio Puerto. Estos rangos etarios son un reflejo de la pérdida y abandono que ha sufrido la ciudad, donde los adultos mayores son los que han permanecido y permanecerán en el sector, mientras que los jóvenes se caracterizan principalmente por ser habitantes más inestables, debido a que utilizan el puerto como un articulador entre su hogar y estudio, no estando ligados al puerto en sí.

## Ocupación de viviendas



	Vivienda desocupada	Vivienda ocupada	Viviendas totales
2002	79	945	1024
1992	29	1186	1215
VARIACIÓN	50	-241	-191

## Propiedades

El barrio Puerto desde sus inicios, se ha caracterizado por poseer viviendas de tipo mixto, es decir, viviendas donde en su primer piso se instalan comercios, mientras que en los pisos superiores dan cabida a espacios residenciales.

Según un estudio realizado se observa en el primer gráfico un aumento en la cantidad de viviendas desocupadas, lo que trae consigo, la disminución en la cantidad de viviendas ocupadas.

Una de las posibles causas es el cambio de función del edificio, cambiando sitios residenciales por comerciales.

## Estudio de localización de viviendas económicas

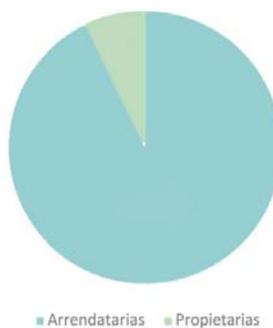
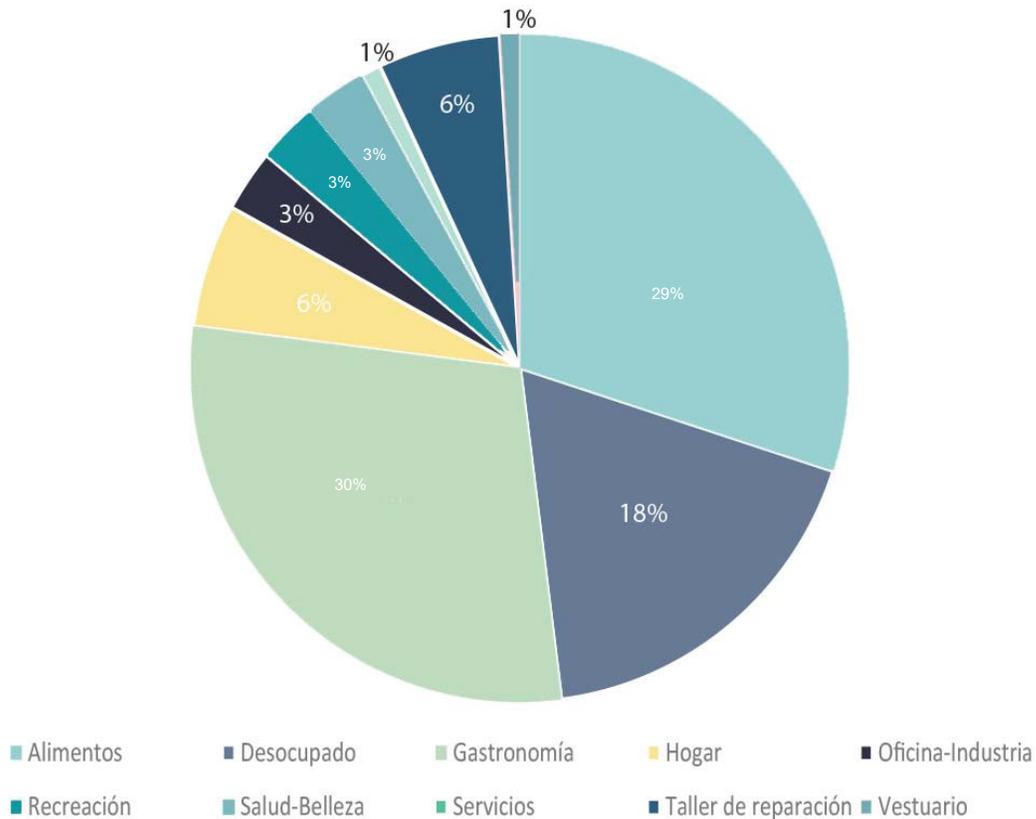


Gráfico 01: Familias residentes en el sector  
Elaboración propia en base a "Estudio de localización de viviendas económicas en Área Plan de Revitalización de Barrios Patrimoniales, Casco Histórico de Valparaíso"

Familias residentes	Cantidad	% Del total
Arrendatarias	193	93%
Propietarias	15	7%
TOTAL	208	100%

## Porcentaje de Rubros Comerciales Sector Barrio Puerto



### Equipamiento

El barrio Puerto posee un equipamiento muy variado a lo largo de su extensión, el cual se caracteriza por estar “dividido” de acuerdo a su función.

Torno a la plaza Echaurren se sitúan mayormente una diversidad de comercios, por lo que lo hace muy completa en cuanto al vivir, cubriendo las necesidades básicas del habitante. Esto genera grandes flujos constantes torno a los ejes que conforman este centro interior.

En cuanto a los servicios estos son muy escasos en el sector, junto con los espacios de recreación, salud y belleza.

El mapa adjunto es un levantamiento torno a los tipos de equipamiento según la Ley 2.1.33 de la OGUC.

Rubro genérico	Nº DE LOCALES	PORCENTAJE
Alimentos	48	30%
Desocupado	28	18%
Gastronomía	45	29%
Hogar	10	6%
Oficina-industria	5	3%
Recreación	4	3%
Salud-belleza	4	3%
Servicios	1	1%
Taller de reparación	10	6%
Vestuario	2	1%
<b>Total locales</b>	<b>157</b>	<b>100%</b>

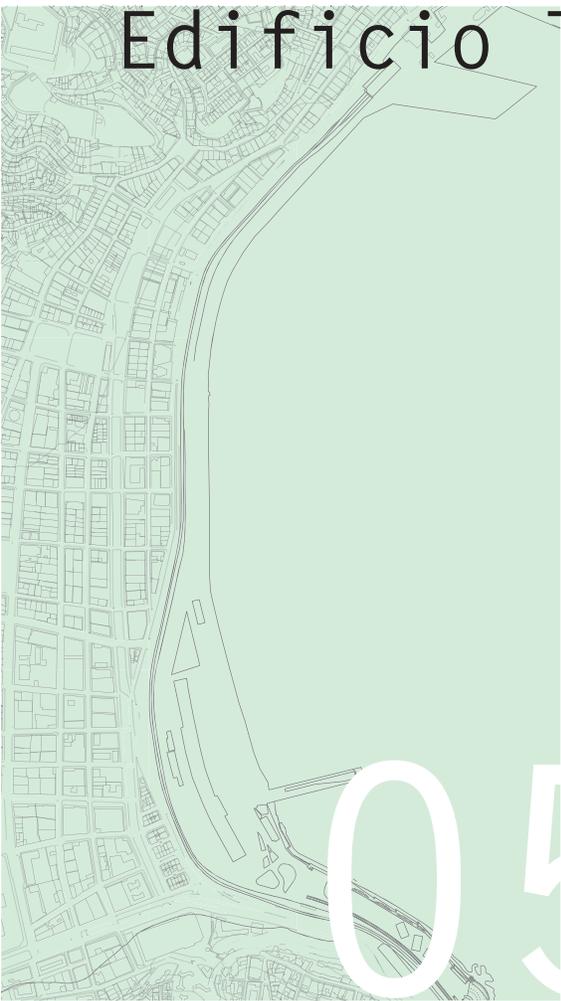
Elaboración propia Fuente: Paz Undurraga, Estudio Evaluación Catastral Uso de Inmuebles, Área Hist. Puerto de Valparaíso GOETHE ISNTUT, Santiago Chile.

# Equipamiento



- |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
|  Culto / Cultural |  Mixto residencial/comercial     |  Comercial |  Deporte                   |  Educación |
|  Esparcimiento    |  Mixto comercial/ culto cultural |  Social    |  Esparcimiento/residencial |   |

# Edificio Tassara



055



# PRESENTACIÓN

## Historia

El edificio Tassara fue construido en el año 1910, siendo un edificio de tipología cabezal emplazado frente a la plaza Echaurren, delimitado por las calles Almirante Riveros, Clave y San Martín. Este además se encuentra ubicado en la zona reconocida por la UNESCO como patrimonio de la humanidad, otorgándole al edificio una protección legal con valor histórico monumental.

El inmueble durante su historia ha mantenido su programa, siendo este de tipo comercial en su primer piso y en los superiores de viviendas.

Antes de la fecha de construcción del actual edificio Tassara, en sus inicios se ubicó un edificio de menor volumen con la misma cantidad de pisos con la que cuenta hoy en día (imagen x), luego de este, se puede apreciar en la imagen (x) se emplazaba un edificio similar al actual, el cual debido al terremoto de 1906 este se perdió. Una teoría sobre el diseño al edificio Tassara es una construcción similar a la que se encontraba allí.

Dentro de los datos recopilados y encontrados, se puede suponer que sus dueños originales pertenecían a la familia Tassara, estando a nombre en la ficha como propietario Tassara Tassara Rosa y otro.

“En el año 1998 el edificio sufrió un incendio que afectó un sector de la fachada sur. En octubre del 2011 estuvo en condición de salir a remate, por una deuda del municipio con Chilquinta, lo que se concretó ante un acuerdo judicial del consejo municipal con la empresa de distribución eléctrica”. (Cisternas, 2017)

Actualmente, los dueños del edificio está a nombre de la Municipalidad de Valparaíso desde el año 2008, el cual lo adquirió con fondos del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano (PRDUV), con el objetivo de reactivar el barrio Puerto.

Es por esto que aproximadamente un año se ha desarrollado una iniciativa para la rehabilitación del edificio Tassara, el cual una de las proposiciones son viviendas sociales con subsidios de arriendo.

Marzo 28 de julio de 2009

### No olvidan a edificios Liberty y Subercaseaux

Valparaíso / Alcalde Jorge Castro asevera que avanzan negociaciones con privados para rehabilitarlos.

Tras el exitoso inicio de proceso de recuperación del palacio Cosulich (ex. Ratonera), ahora la Municipalidad de Valparaíso confirmó que la meta es concretar los proyectos de rehabilitación de dos inmuebles tradicionales de la ciudad, como son el Liberty (Tassara) y el Subercaseaux, los que fueron adquiridos por el municipio el año pasado con fondos del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano (PRDUV).

Tras meses de silencio sobre el futuro de estos inmuebles, ayer el alcalde de Valparaíso, Jorge Castro, aseveró que, a pesar de la demora, no se han caído las negociaciones con instituciones y empresas privadas para desarrollar proyectos de rehabilitación de estos dos inmuebles.

Es más, el jefe comuna portefeño afirmó que las negociaciones en cada caso están bastante avanzadas, y se mostró confiado en que los proyectos conversados con estas instituciones lleguen a buen puerto para poder consolidar la recuperación del barrio puerto, que está asociada con el proyecto de Mercado Puerto, que se financiará con fondos del PRDUV, conocido popularmente como Plan BID.

DOS QUE ESPERAN

El edificio Tassara está emplazado como cabezal de manzana al costado sur de la plaza Echaurren, data de 1910 y es llamado también Liberty, por el bar tradicional que acoge en su primer nivel. Castro dijo que se avanza en una alternativa turística, patrimonial y educacional, que de concretarse "permitirá conservar la marca Liberty".

En el caso del Subercaseaux, se trata de un edificio de dos pisos y 1.154 m<sup>2</sup>, que data de 1895. En el año 2007 una fuga de gas provocó en calle Serrano una explosión que dejó en pie sólo la estructura y fachadas del edificio.

La recuperación del área devastada consideró el soterramiento de cables en calle Serrano; la renovación de pavimentos y aceras; el mejoramiento de la evacuación de aguas lluvia y nuevas y modernas luminarias. Mientras, el inmueble afectado fue apuntalado en un complejo proceso de protección de su fachada.

En este nuevo escenario, hoy sí es posible interesar a inversionistas privados en su recuperación, y se negocia para la ejecución de "un proyecto comercial que está pronto a confirmarse", dijo esperanzado el jefe comunal.

OSVALDO ÁLVAREZ

osalvarez@mercuriovalpo.cl

Noticia año 2009 sobre una futura rehabilitación en el edificio Tassara. Fuente: [http://www.lidersanantonio.cl/prontus4\\_noticias/site/artic/20090728/pags/20090728002109.html](http://www.lidersanantonio.cl/prontus4_noticias/site/artic/20090728/pags/20090728002109.html)



ALBERGADA 21 DEPARTAMENTOS SOCIALES EN PLENO BARRIO PUERTO

### Valparaíso: Los detalles del proyecto de restauración del patrimonial edificio Tassara

EL CIUDADANO • FEBRERO 13, 2018

Noticia sobre el futuro proyecto de rehabilitación que se hará en el edificio Tassara. Fuente: <https://www.elciudadano.cl/chile/valparaiso-los-detalles-del-proyecto-restauracion-del-patrimonial-edificio-tassara/02/13/>

# Cronología Tassara



Imagen X: Sector plaza Echauren en la década de 1870, el Tassara al costado derecho. Fuente: Valparaíso del recuerdo II, facebook.



Imagen X: Plaza Echauren 1880, el edificio Tassara en el costado izquierdo. Fuente: Valparaíso del recuerdo II, facebook.



Imagen X: Plaza Echauren 1900, el Tassara al costado izquierdo. Fuente: Valparaíso del recuerdo II, facebook.

1863



Imagen X: Plaza Echauren hacia 1863, lo marcado como el edificio emplazado anteriormente al Tassara con dos pisos. Fuente: Valparaíso del recuerdo II, facebook.

1870

1875



Imagen X: inmueble Tassara año 1875. Fuente: Valparaíso del recuerdo II, facebook.

1880

1888



Imagen X: Grandes almacenes de Vapor y Botica Alemana en 1888. fotografía de Félix Leblanc. Fuente: [https://commons.wikimedia.org/wiki/History\\_of\\_Valparaíso#/media/File:Grandes\\_almacenes\\_del\\_Vapor\\_y\\_Botica\\_Alemana,\\_1888\\_-\\_F&C3%A9lix\\_Leblanc.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/History_of_Valparaíso#/media/File:Grandes_almacenes_del_Vapor_y_Botica_Alemana,_1888_-_F&C3%A9lix_Leblanc.jpg)

1900

1943



Imagen X: Plaza Echauren en su fondo el Tassara, año 1943. Fuente: Valparaíso del recuerdo II, facebook.

## Antecedentes

El edificio Tassara o más conocido como “El liberty”, esto es debido al bar que se sitúa en él desde el año 1879, siendo el más antiguo hoy en pie en Valparaíso. El edificio se encuentra actualmente en manos de la I. Municipalidad de Valparaíso.

### Ficha técnica

Recopilado de la ficha técnica de la I. Municipalidad de Valparaíso.

- Rol: 2010-1
- Ubicación: Almirante Riveros s/n
- Año construcción: 1910
- Destino actual: Comercio y habitacional
- Superficie Terreno: 742mt<sup>2</sup>
- Superficie edificada: 2326mt<sup>2</sup>
- Estilo arquitectónico: Arquitectura Tardohistoricista con elementos estilísticos clásicos.
- Materialidad: Albañilería de ladrillo y tabiquería de madera.
- Estado de conservación: Regular



Estado actual del edificio Tassara. Fuente: Elaboración propia.

### Estudio de planimetría

Fuente: “Elaboración de catastro de la situación constructiva de las edificaciones del barrio Puerto de Valparaíso”

#### SUPERFICIES CONSTRUIDAS

- Primer piso: 733 mt<sup>2</sup>
- Entrepiso: 52 mt<sup>2</sup>
- Segundo piso: 733 mt<sup>2</sup>
- Tercer piso: 667 mt<sup>2</sup>
- Superficie total construida: 2185 mt<sup>2</sup>

#### ALTURAS PISO-CIELO

- Primer piso: 5.05 mt
- Segundo piso: 3.30 mt
- Tercer piso: 3.30 mt

#### INFORMACIÓN EXTRAÍDA DE LAS FICHAS ESTRUCTURALES Elementos verticales

##### PRIMER PISO

- Pilar Alb. Ladrillo 46 x 75 cm
- Pilar H. Armado 30 x 30 cm
- Muro Alb. Ladrillo e = 75 cm
- Piral Alb. Ladrillo 75 x 85 cm

##### ENTREPISO

- Muro perimetral Alb. Ladrillo e=75 cm

##### SEGUNDO PISO

- Muro Alb. Ladrillo e = 40 cm

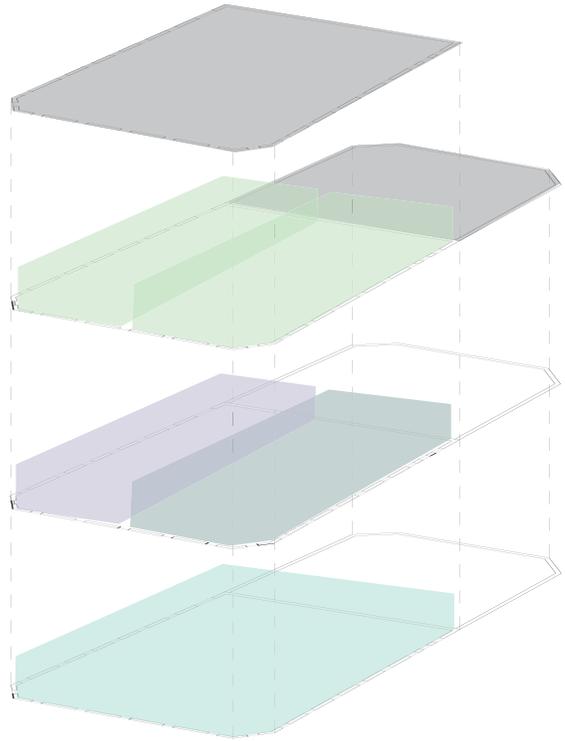
##### TERCER PISO

- Muro Facha Alb. Ladrillo e= 40 cm
- Muro Alb. Ladrillo rec. c/  
adobilloe= 40 cm
- Muro perimetral Alb. Ladrillo e=50  
cm

# PROGRAMA

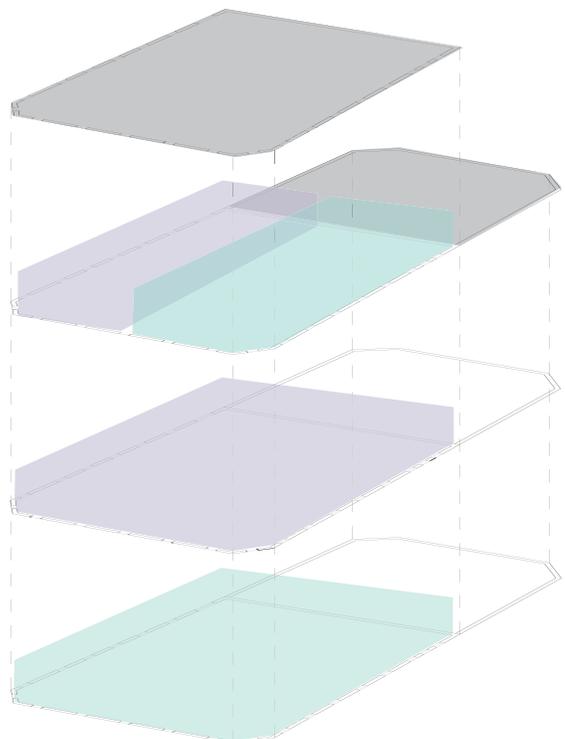
## Programa 1910

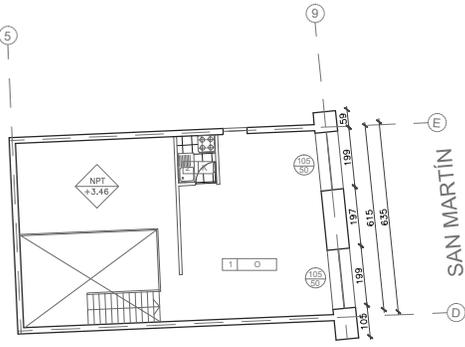
- Techumbre
- Vivienda 4
- Vivienda 3
- Vivienda 2
- Vivienda 1
- Locales comerciales



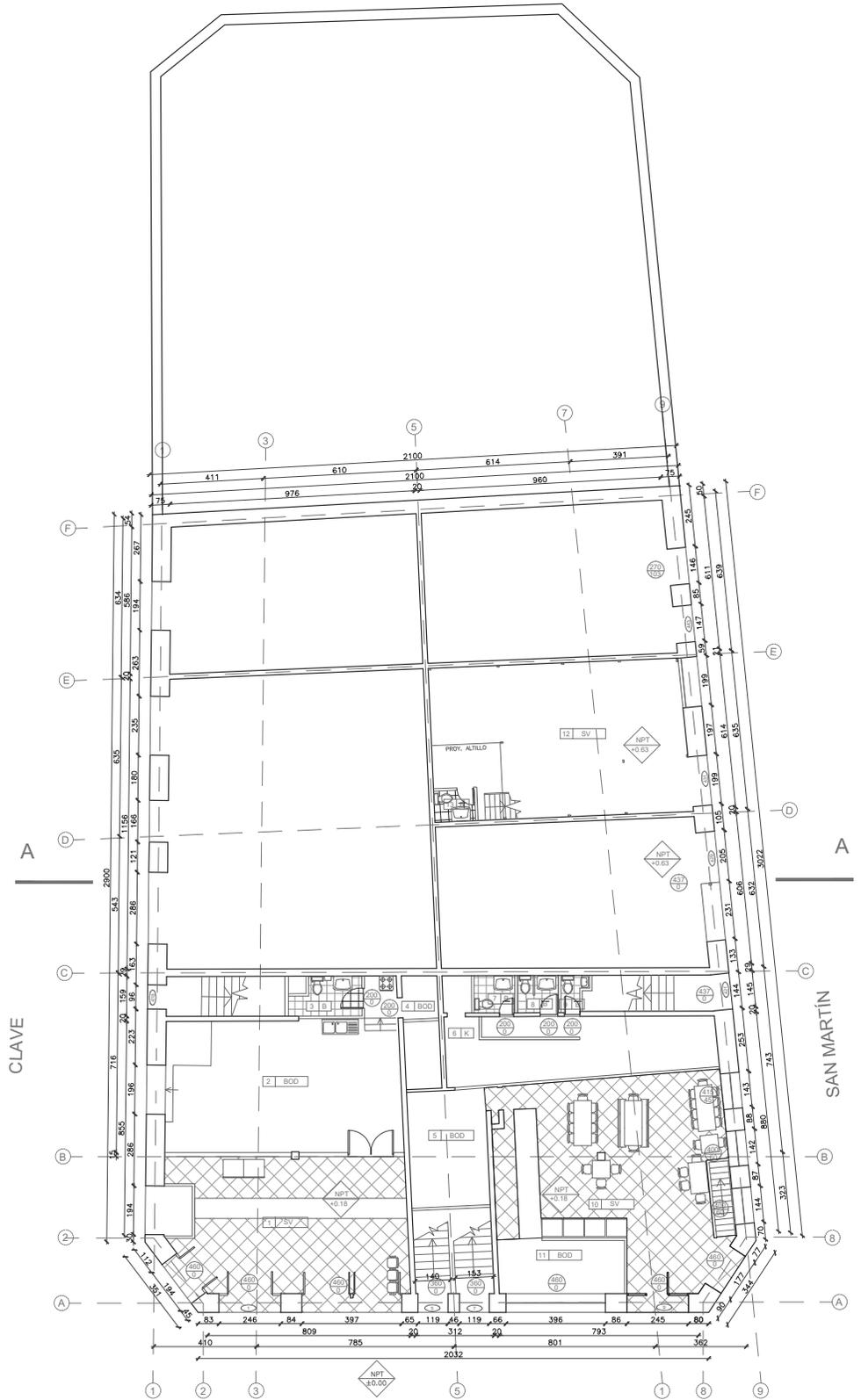
## Programa actual

- Techumbre
- Desocupado
- Arriendo departamentos
- Locales comerciales





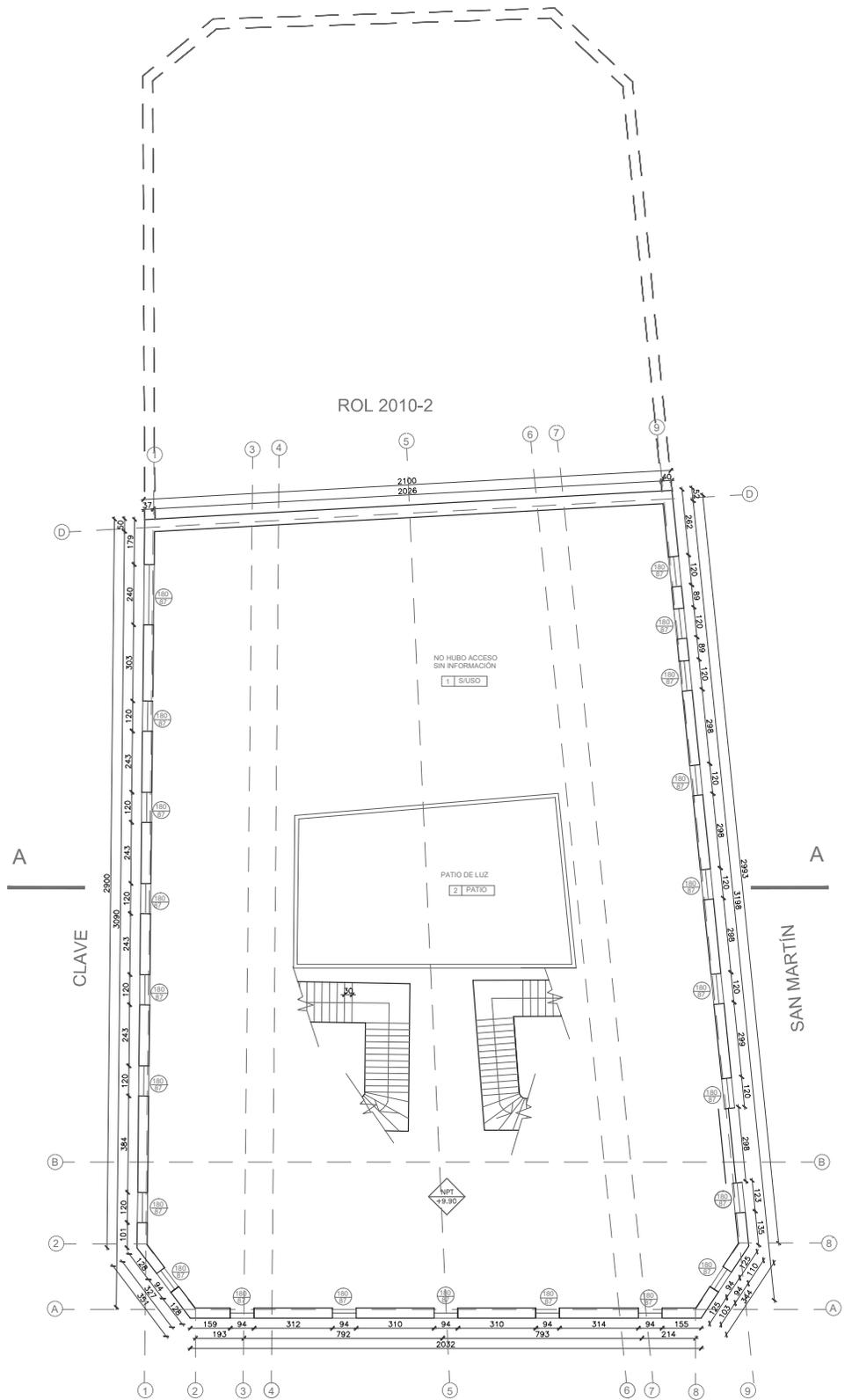
PLANTA ENTREPISO  
ESCALA 1 : 100

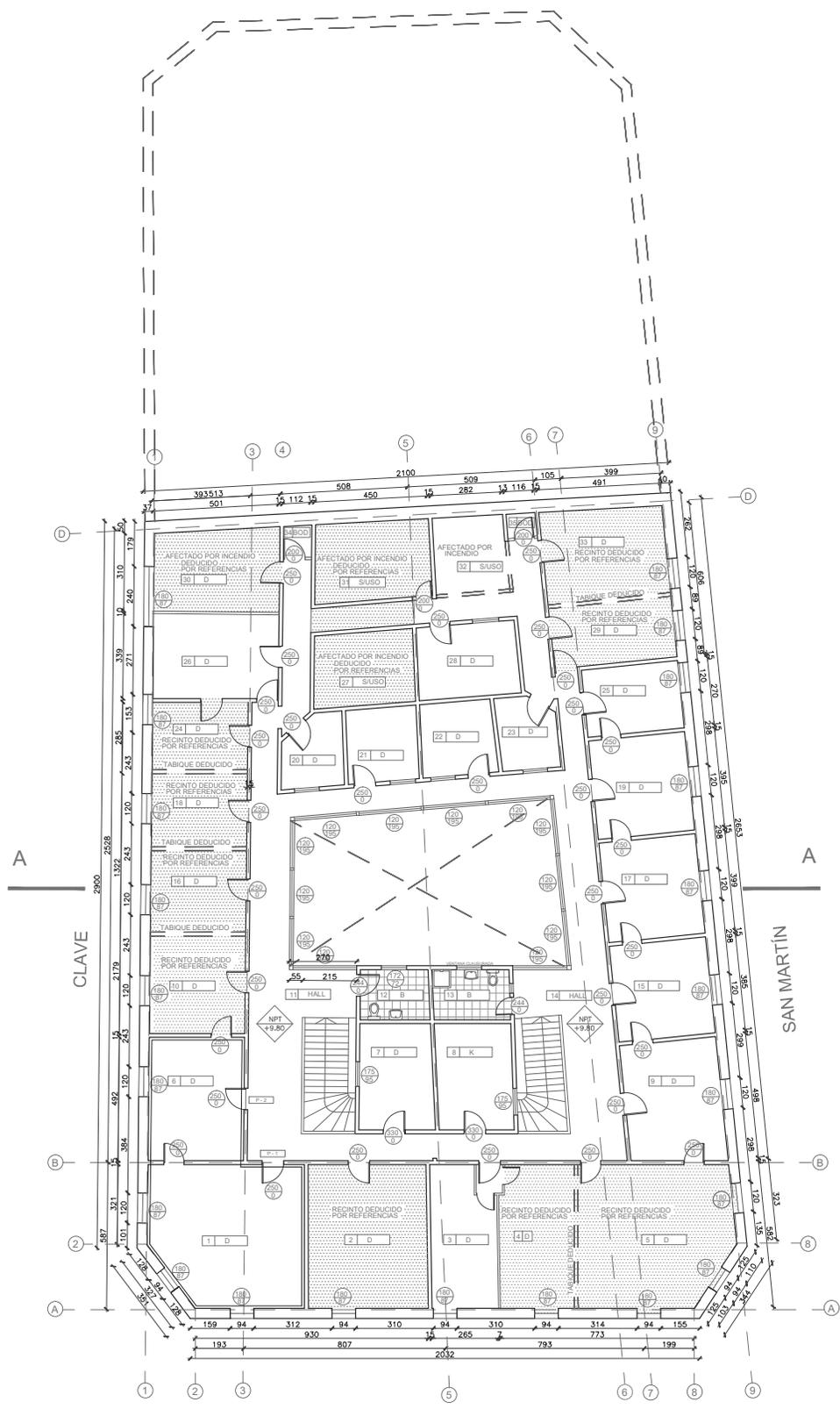


ALMTE. RIVEROS

PLANTA PRIMER PISO  
ESCALA 1 : 100



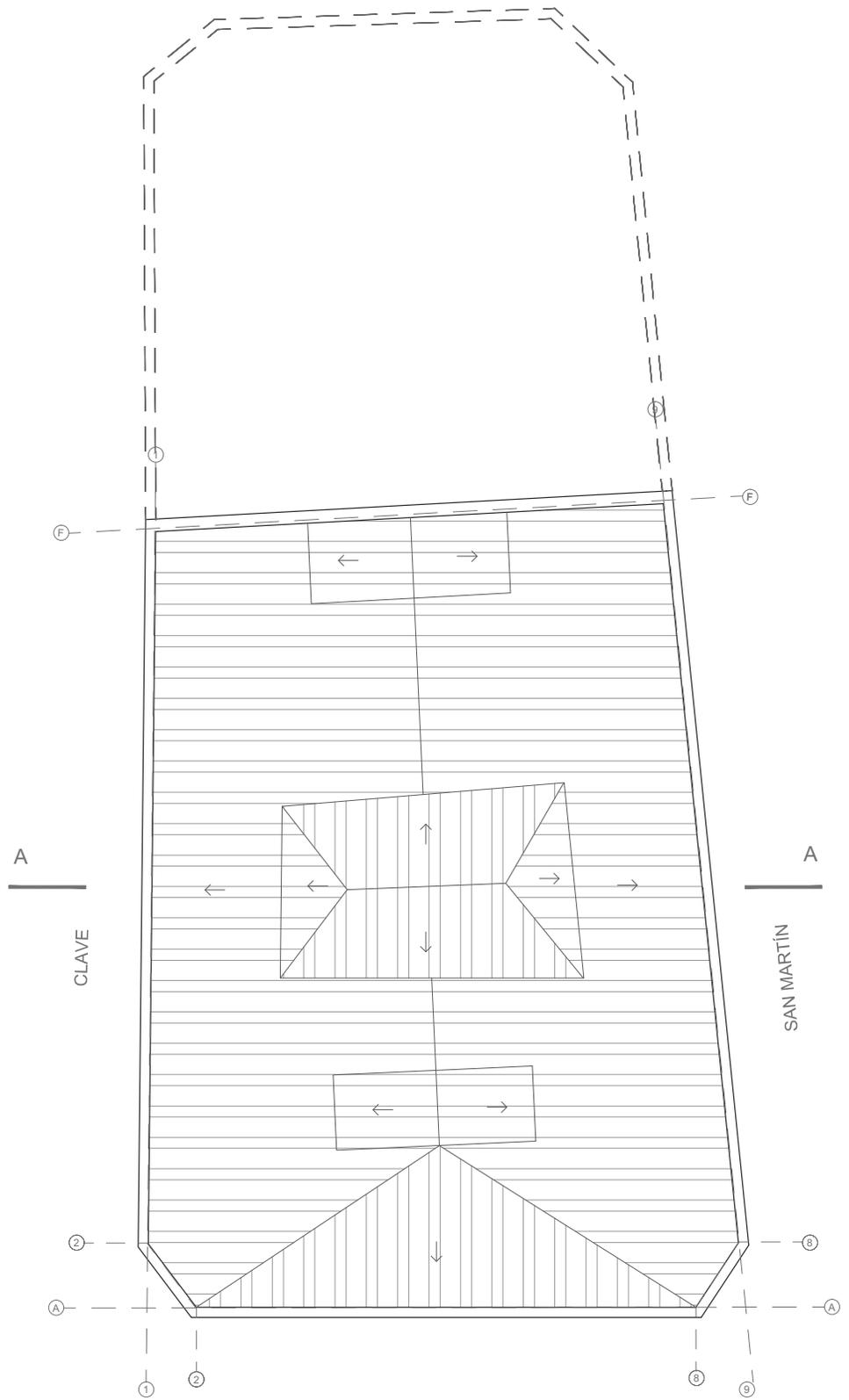




ALMTE. RIVEROS

PLANTA TERCER PISO  
ESCALA 1 : 100





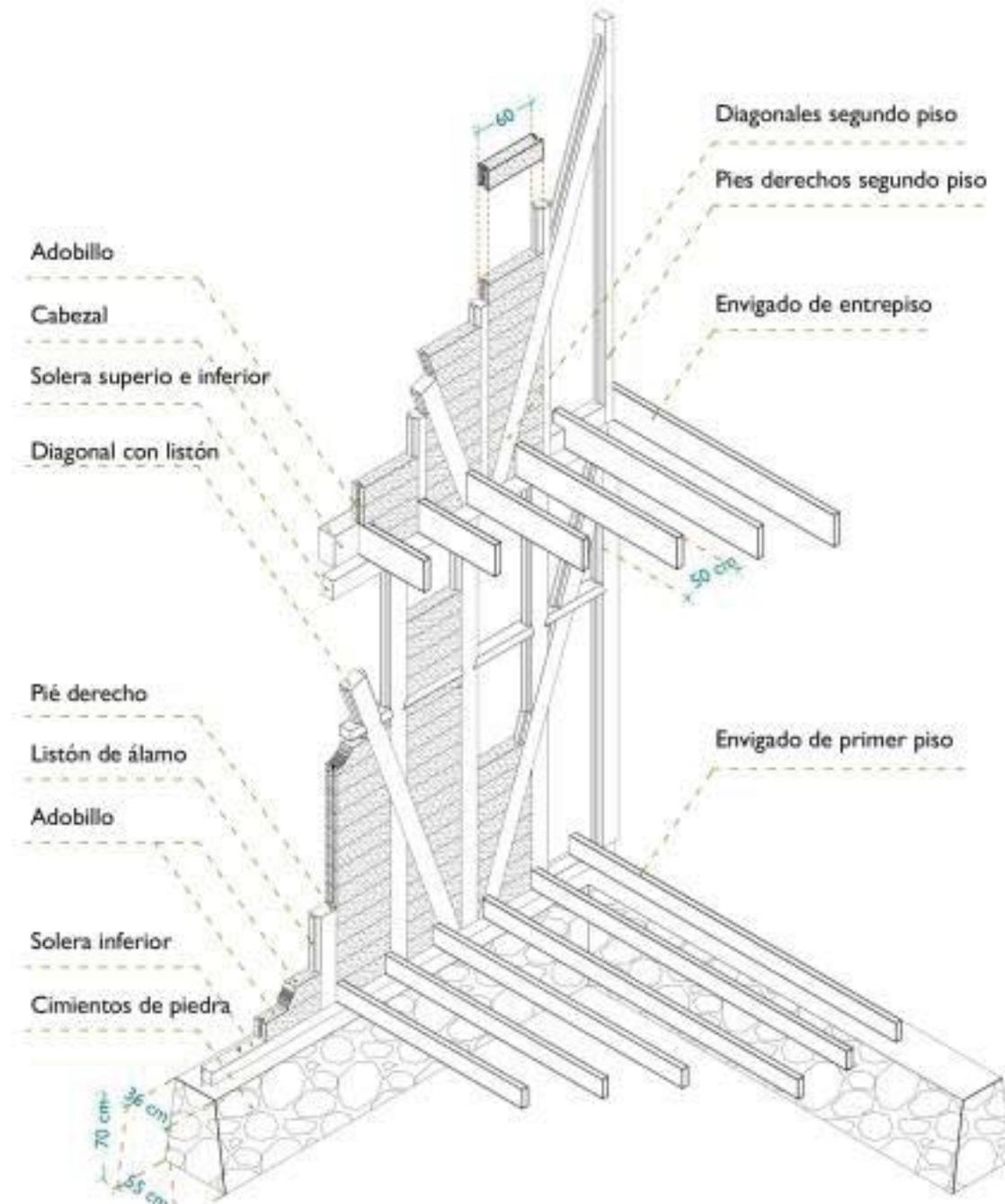
ALMTE. RIVEROS

PLANTA CUBIERTA  
ESCALA 1:100

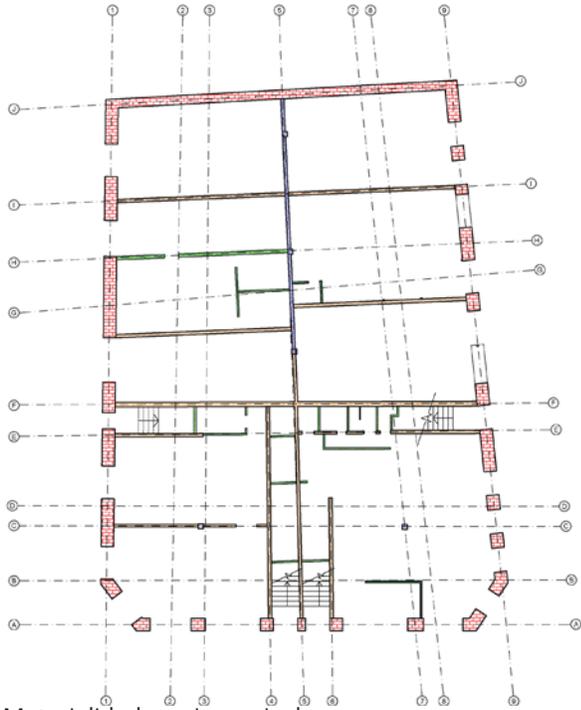


# Estructura

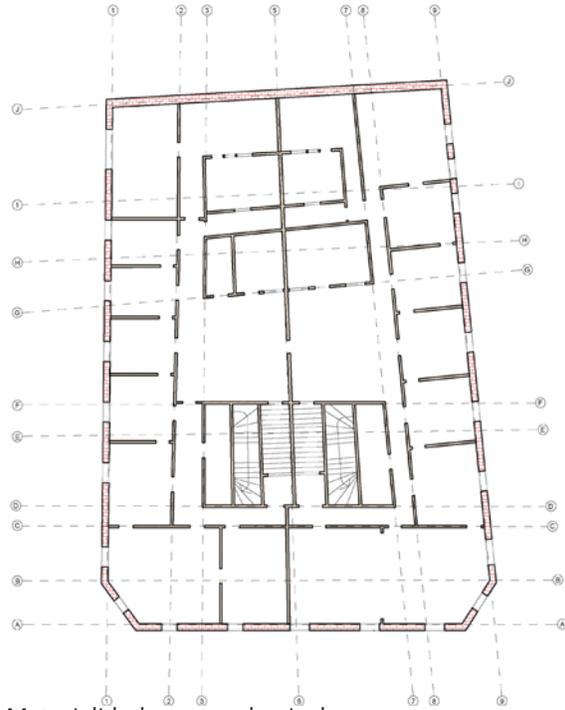
La construcción del edificio se basa principalmente de .....



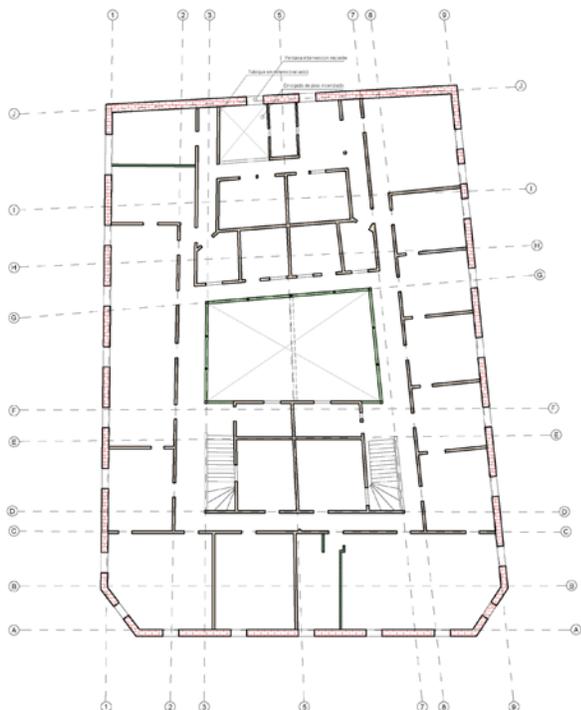
Sistema estructural edificio Tassara. Fuente: Juan Antonio Escalada Villada, Facebook: Valparaíso del recuerdo II.



Materialidades primer nivel



Materialidades segundo nivel



Materialidades tercer nivel



- TABIQUERIA DE ROBLE RELLENA DE ADOBILLO
- MUROS FACHADA, ALBAÑILERIA DE LADRILLO
- TABIQUERIA SIN RELLENO
- ENTREPISO Y ENVIGADO DE CIELO, MADERA
- MUROS DE HORMIGÓN ARMADO

## Normativa ligada al inmueble

Actualmente el edificio Tassara corresponde a un inmueble de Conservación Histórica (ICH). Es por esto que para las intervenciones para esta clase de edificios es necesario cumplir con asjfdhrhjleiufhcwimkejhwk

Según el artículo 1.1.2 de la OGUC se define como ICH *“Inmueble de conservación histórica”: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.”*

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través del inciso segundo del artículo 60º, prevé la protección del patrimonio local a través de los Planes Reguladores Comunales, con las respectivas denominaciones de Zonas de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). *“Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.”.*

Es así entonces, que en el artículo 2.1.43. de la OGUC, los requisitos para definir en PRC los ICH son:

*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.*

## Artículo 5°

*Agrégase a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Valparaíso un nuevo artículo 31° 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. Los atributos formales se describen en las Fichas de Valoración de cada uno, que forman parte integrante de este Instrumento de Planificación y que se incluirán en el Certificado de las Condiciones Previas según lo dispuesto en el Art. 1.4.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*En caso de autorizarse una demolición en un inmueble de Conservación Histórica, se permitirá en su reemplazo, construir un volumen igual al original. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido por el Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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.

#### Obras de mantención y conservación:

Los propietarios de los Inmuebles de Conservación Histórica antes identificados, tienen la obligación de mantenerlos debidamente, realizando oportunamente las obras de mantención y reparación que requieran, según lo establece el artículo 158° y 159° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Intervenciones en Inmuebles con declaratoria de Monumento Histórico o insertos en Zona Típica:

Además del cumplimiento de las normas anteriores, y las contenidas en el presente Artículo, las intervenciones proyectadas en inmuebles que cuente con la declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico o se encuentre dentro de los límites de la Zona Típica “Área Histórica de Valparaíso”, deberán cumplir además con las disposiciones de la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales (1970)

### Plan regulador comunal de Valparaíso Ordenanza local refundida

#### Zona de Conservación Histórica (ZCHI)

Estas corresponden a las plazas ubicadas dentro de la Zona de Conservación Histórica del plan de la ciudad.

Zona I: ZCHI Entorno Plazas del Plan

#### a) Condiciones de Uso de suelo:

##### a.1) Usos permitidos:

- Tipo Residencial: Vivienda, sólo a partir del segundo nivel; Hoteles, residenciales y hospedajes.
- Tipo Equipamiento a escala regional y comunal de: Educación, Culto,
- Cultura, Salud, Seguridad, Organizaciones Comunitarias, Deportes,
- Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos, Servicios Profesionales, Servicios Artesanales,
- Tipo Espacio Público: Areas Verdes y Plazas Públicas y vialidad.

Plan regulador comunal de Valparaíso. Fuente: <http://www.municipalidaddevalparaiso.cl/archivos/Plan%20Regulador/ORDENANZA%20REFUNDIDA%20D.O.%2021%20Abril%202010.pdf>

## **a.2) Usos Prohibidos:**

*Todos lo no indicados precedentemente y específicamente: Vivienda en primer piso a nivel de calle; Equipamiento, Actividad comercial y Servicios Artesanales en espacios abiertos, Comercio Minorista de Terminales de distribución, Ferias Libres, Ferias Persas, Servicentros, Estaciones de Servicios y similares, Edificios de Estacionamientos y Terminales de Buses; Servicios de Garages y Talleres, almacenamiento y bodegas. La industria inofensiva, sólo se permitirá cuando sea complementaria a la actividad comercial y cuente con local comercial de venta minorista con frente a la calle.*

## **B) Condiciones de Subdivisión y Edificación:**

**b.1) Superficie predial mínima:** 480 mt<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 metros.

**b.2) Ocupación máxima de suelo:** 100%

**b.3) Sistema de Agrupamiento:** Continuo en la línea oficial dde edificación. La profundidad mínima del volumen de la fachada será de 4m. Sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada.

### **b.3.1) - continuidad:**

a) 11.90 m o bien

b) conforme al artículo 16 de esta ordenanza

- Sobre la continuidad: aislada con un máximo dos pisos equivalentes a 7 m. los que deben retirarse 3.0m de todos los bordes del predio, sea hacia la línea oficial y hacia los deslindes vecinos.

- Se permite construir balcones

### **b.3.2) Distanciamientos:**

La edificación sobre la continuidad deberá retirarse 3 m. de todos los bordes del predio, sea hacia la calle o hacia los vecinos.

No se permiten adosamientos. Se permite construir balcones .

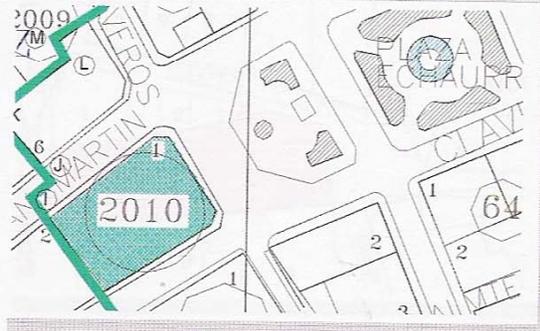
### **b.4) Estacionamientos:**

Se prohíbe la construcción de estacionamientos en los edificios que enfrentan a las plazas, siempre que el predio no cuente con otro acceso, por vía posterior o lateral. En este último caso, los estacionamientos que se ubiquen en los primeros pisos deberán construirse en el interior del edificio, sin frente a la calle. En ningún caso se aceptará accesos de vehículos hacia las plazas de esta zona.

# ZONA ECHAURREN-SERRANO EDIFICIO TASSARA



## UBICACIÓN



<b>PROPIETARIO</b>	Com. Rosa y Enrique Tassara
<b>ROL</b>	2010- 1
<b>UBICACIÓN</b>	Almirante Riveros s/n
<b>ESTATUS LEGAL</b>	Fiscal <input type="checkbox"/> Particular: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>PROTECCION LEGAL</b>	Edificio con valor histórico monumental. Zona de Conservación Histórica Plan Regulador Comunal

## CARACTERES ARQUITECTÓNICOS Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Resalta la condición de remate sur de la plaza Echaurren, formando un conjunto volumétrico armónico con el edificio que enfrenta, al costado norte de este espacio urbano, a través de su altura, arquitectura de época y condición de cabezal de manzana rodeado por tres calles con edificación continua, homogénea y en la línea oficial.

<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>	1910
<b>DESTINO ACTUAL</b>	Comercio y Habitacional
<b>SUPERFICIE</b>	Terreno: 742m2 Edificada: 2326m2
<b>ESTILO ARQUITECTONICO</b>	Arquitectura Tardohistoricista con elementos estilísticos clásicos.
<b>MATERIALIDAD</b>	Albañilería de Ladrillo y Tabiquería de Madera
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Regular

## ENTORNO URBANO

La principal función urbana del edificio está en la articulación y graduación entre la situación de remate de quebrada y el inicio del plan, junto con confinar los límites de la plaza Echaurren.

La volumetría compacta, continua refuerza el carácter de su emplazamiento confirmando la persistencia del trazado histórico del sector, situación ,mantenida por la línea de edificación oficial.

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



REPERTORIO N° 791-2008.-

mtb.-

COMPRAVENTA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

= A =

ENRIQUE VICTOR RAMÓN TASSARA TASSARA Y ROSA

VICTORIA TASSARA TASSARA



En Valparaíso, República de Chile, a ocho de  
Febrero de dos mil ocho, ante mí, **MARCOS ANDRES  
DIAZ LEON**, Abogado, Notario Público de Valparaíso,  
con oficio en calle Prat número seiscientos doce,  
comparecen: don **ENRIQUE VICTOR RAMON TASSARA  
TASSARA**, chileno, casado y separado totalmente de  
bienes, ingeniero comercial, domiciliado en Ascencio  
Zavala número dos mil cuatrocientos cuarenta y tres,  
Las Condes, Santiago, cédula nacional de identidad y  
RUT número **tres millones setecientos ochenta y siete  
mil ciento veintiséis** guión cinco, y doña **ROSA**

**VICTORIA TASSARA TASSARA**, chilena, soltera, rentista, domiciliada en la ciudad de Viña del Mar, calle Uno Poniente número trescientos cincuenta, departamento sesenta y uno, cédula nacional de identidad y RUT número **tres millones doscientos setenta y seis mil cincuenta y cinco guión cuatro**, ambos de paso en ésta, en adelante "la vendedora"; y, por otra parte, don **ALDO CORNEJO GONZALEZ**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad y Rut número **seis millones novecientos cuarenta y tres mil quinientos ochenta y dos guión tres**, en representación de la **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO**, persona jurídica de derecho público, Rut número **sesenta y nueve millones sesenta mil novecientos guión dos**, ambos con domiciliado en calle Esmeralda número mil cincuenta y uno, de esta ciudad, en adelante "la compradora"; todos los comparecientes acreditaron su identidad con las cédulas anotadas y expusieron: **PRIMERO**: Don **ENRIQUE VICTOR RAMÓN TASSARA TASSARA** y doña **ROSA VICTORIA TASSARA TASSARA**, declaran ser **únicos y exclusivos** dueños, en la misma proporción, de una propiedad raíz ubicada en la comuna de Valparaíso, Plaza Echaurren números **cuatrocientos cuatro, cuatrocientos dieciocho y cuatrocientos veinticuatro** por la calle Clave, números **cuatrocientos uno, cuatrocientos veintiuno, cuatrocientos veintinueve y cuatrocientos cuarenta y tres** por la calle San Martín, y números **uno, cinco y siete** por la Plaza

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



aproximada de setecientos sesenta y un metros cuadrados, que deslinda: **Norte**, con Plaza Echaurren; **Sur**, con propiedad que fue de don Jonathes o Jonatás Frederick; **Oriente**, calle Clave; y **Poniente**, calle San Martín. Adquirieron el veinticinco por ciento del total de los derechos sobre el inmueble por adjudicación que se les hizo en la liquidación de la comunidad que existió entre los adjudicatarios y don José Tassara Orezzaoli, con cargo a sus respectivos haberes y por partes iguales. Así consta en la escritura otorgada ante el Notario de Valparaíso don Roberto Fuentes Hurtado con fecha veintinueve de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro. El título se inscribió a **fojas cinco mil doscientos cincuenta y dos vuelta número seis mil setecientos sesenta** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y cuatro. También adquirieron los derechos que doña Lidia Amanda Tassara Asereto o Lidia Tassara Assereto tenía sobre el inmueble, en calidad de herederos testamentarios de doña Lidia Amanda Tassara Asereto o Lidia Tassara Assereto, según auto de posesión efectiva de fojas **doscientos quince vuelta número doscientos cincuenta** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y cuatro. El título se inscribió a **fojas doscientos diecisiete vuelta número doscientos cincuenta y dos** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes

Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y cuatro. Por otra parte adquirieron derechos sobre el señalado inmueble, por adjudicación y liquidación de sociedad conyugal que existió entre don Jerónimo Tassara Assereto y doña Amanda del Carmen Sánchez Marchant y entre el mismo don Jerónimo Guillermo Tassara Assereto y doña Elsa del Carmen Rojas Carvajal. Dicha adquisición fue por subasta pública que les hizo don Mario Casarino Viterbo, en su carácter de árbitro partidador de los bienes. Así consta de la escritura pública otorgada ante el notario de Valparaíso don Roberto Fuentes Hurtado, del día diez de Noviembre de mil novecientos ochenta y dos. El título se inscribió a **fojas quinientos treinta y cuatro número seiscientos sesenta y uno** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y tres, y de la minuta agregada al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año dos mil siete, con el número novecientos seis. Otros derechos sobre el señalado inmueble fueron adquiridos por don ENRIQUE VICTOR RAMÓN TASSARA TASSARA y doña ROSA VICTORIA TASSARA TASSARA, en conjunto con don José Tassara Orezoli, derechos que fueron de doña Leontina Tassara Asseretto, los adquirieron, el último como cónyuge sobreviviente, y los dos primeros en su calidad de herederos de la misma, según auto de posesión efectiva de **fojas uno número uno** del Registro de

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



Valparaíso del año mil novecientos ochenta y uno. El título se inscribió a **fojas dieciséis vuelta número diecinueve** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y uno. Por último don ENRIQUE VICTOR RAMÓN TASSARA TASSARA y doña ROSA VICTORIA TASSARA TASSARA, en conjunto con don José Tassara Orezoli, adquirieron los derechos que fueron de doña Leontina Tassara Asseretto, el último como cónyuge sobreviviente, y los dos primeros en su calidad de herederos de la misma, según auto de posesión efectiva de **fojas uno número uno** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y uno. El título se inscribió a **fojas cinco número cuatro** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y uno. Según anotación marginal en el título recién citado, de fecha cinco de Julio de mil novecientos ochenta y cuatro, por escritura pública de fecha veintidós de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Roberto Fuentes H., don José Tassara Orezoli renunció en forma expresa y formal a la porción conyugal que podía corresponderle en la sucesión de cónyuge doña Leontina Tassara Asseretto. En consecuencia, y en virtud de ésta renuncia don José Tassara retuvo la totalidad de sus bienes propios, provenientes de los gananciales

y citada herencia y, por ello, reconoce no tener derecho alguno en la herencia de su referida cónyuge. De forma tal que motivo de las sucesivas transmisiones y transferencias de derechos los **únicos propietarios** del señalado inmueble son los señalados precedentemente. El rol de avalúo de la propiedad es el número dos mil diez- uno. **SEGUNDO** Por el presente instrumento don **ENRIQUE VICTOR RAMÓN TASSARA TASSARA** y doña **ROSA VICTORIA TASSARA TASSARA**, venden, ceden y transfieren a la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, para quien compra adquiere don Aldo Cornejo González, todos los derechos que a cada uno de éstos les corresponden en el inmueble individualizado en la cláusula anterior. En consecuencia, y sobre la base de lo declarado en la cláusula primera, la Municipalidad de Valparaíso se hace dueño único exclusivo y absoluto del inmueble objeto del presente contrato, adquiriendo el pleno dominio del referido bien raíz. **TERCERO:** El precio de la venta es la suma de **quinientos noventa millones de pesos** que la compradora paga en este acto a los vendedores al contado y en dinero efectivo.- La parte vendedora declara haber recibido la totalidad del precio indicado y expresa, en consecuencia, que este se encuentra pagado íntegramente, otorgando amplio y total finiquito a este respecto renunciando a la acción resolutoria.- **CUARTO:**

Por el presente contrato se vende

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



hipoteca, embargos, arrendamiento y gravámenes, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas; con sus contribuciones al día, respondiendo la vendedora del saneamiento en conformidad a la ley.- **QUINTO:** A mayor abundamiento, las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato.- **SEXTO:** Las partes declaran cumplida cualquiera promesa de compraventa, u otro tipo de contrato preparatorio a éste, celebrado entre ellos, relativo al inmueble objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito.- **SEPTIMO:** La entrega material del inmueble objeto del presente contrato se deberá efectuar a más tardar el veintidós de febrero de dos mil ocho. **OCTAVO:** La vendedora confiere poder irrevocable y suficiente al abogado señor **Eric Avsolomovich Pendola** y/o **Andrés Garrido Fernández** la compradora al abogado señor **Javier Uribe Martínez**, para que, actuando conjuntamente en sus representaciones, puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura, a objeto de inscribir el dominio de la propiedad vendida a nombre de las sociedades compradoras. Asimismo, las partes facultan al

escritura y de las aclaraciones, rectificaciones o complementaciones que se extiendan, para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones a que hubiere lugar en los registros correspondientes. El mandato especial antes descrito no comprende la posibilidad de modificar las cláusulas tercera y cuarta del presente instrumento.

**NOVENO:** Los derechos notariales a que da origen la presente escritura, serán pagados por mitades por el vendedor y comprador. Los gastos de inscripción de la compraventa en el Conservador de Bienes Raíces respectivo serán pagados por la parte compradora. **DÉCIMO:** Por

todos los efectos derivados de este contrato las partes fijan su domicilio en la Ciudad de Valparaíso y prorrogan competencia para ante sus Tribunales.-

**DÉCIMO PRIMERO:** Se declara expresa constancia: uno) Que mediante Decreto Supremo número mil treinta y tres, del Ministerio del Interior, de fecha cuatro de octubre de dos mil siete, debida y totalmente tramitado, se aprobó el Convenio Específico de Ejecución de Actividades del PRDU Préstamo BID mil setecientos tres/OC-CI Financiamiento de Actividad "Adquisición de Inmueble Emblemático de Valparaíso, Edificio Liberty", de fecha dos de Octubre de dos mil siete; dos) Que mediante Decreto Alcaldic

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



veinticuatro de enero de dos mil ocho, se aprobó el Convenio singularizado en el número precedente; tres) Que en la Tercera Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Valparaíso, de fecha veintitrés de enero de dos mil ocho por la unanimidad de los Concejales se acordó aprobar la adquisición por compra de la propiedad objeto del presente contrato, en la suma de quinientos noventa millones de pesos. El número del acuerdo es el dieciocho. El Decreto Alcaldicio que aprueba dicha adquisición es el número ciento ochenta y nueve, rectificado por el Decreto Alcaldicio número doscientos ochenta de siete de febrero de dos mil ocho. **Los documentos singularizados en los números uno, dos y tres precedentes no se insertan al final de la presente escritura por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza.- DECIMO SEGUNDO:** Presentes en este acto los comparecientes vendedores, ya individualizados, expresan que en conjunto y por partes iguales, conforman la Comunidad Rosa y Enrique Tassara Tassara, rut número cincuenta y tres millones doscientos cuarenta y seis mil cuatrocientos sesenta guión nueve, entidad jurídica que se constituyó con fecha doce de Enero de mil novecientos noventa y nueve, que incorporó en sus activos, entre

otros, el bien raíz materia de este contrato de compraventa, según consta del Folio número uno del correspondiente Libro de Inventarios y Balances, y en los Folios número uno y número dos del correspondiente Libro Diario Mayor, y que para efectos tributarios es ésta la que se ha constituido en el sujeto del Impuesto de Primera Categoría que grava a todas las rentas que produzca el ya mencionado inmueble, como es el caso del mayor valor obtenido por su venta, y que por lo mismo, y por cuanto la citada Comunidad Rosa y Enrique Tassara Tassara determina sus rentas mediante contabilidad completa, para efectos del Impuesto Global Complementario que afecta a las mismas rentas, le son aplicables las normas de la letra A) del Artículo catorce de la Ley sobre Impuesto a la Renta, Decreto Ley número ochocientos veinticuatro de mil novecientos setenta y cuatro.

**DÉCIMO TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada para requerir las anotaciones e inscripciones que correspondan en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.- **PERSONERÍA:** La personería de don Aldo Cornejo González, para representar a la I. Municipalidad de Valparaíso, consta del Decreto Alcaldicio número mil trescientos setenta y tres, de fecha seis de diciembre de dos mil cuatro. Minuta enviada por correo electrónico por el

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



Repertorio bajo el número setecientos noventa y uno-dos mil ocho.- DOY FE.-

36.913  
7230.000.- 50%  
33349  
7210.000.-

✓ Enrique Tassara

ENRIQUE VICTOR RAMON TASSARA TASSARA

NOMBRE Enrique Tassara Tassara

RUT 3787126-5

✓ Rosa Tassara

ROSA VICTORIA TASSARA TASSARA

NOMBRE Rosa Victoria Tassara Tassara

RUT 3276055-4

*[Handwritten signature]*  
ALDO CORNEJO GONZALEZ

NOMBRE

RUT



en representación de ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO



4-2 cl.

.../PLEMENTA LA ESCRITURA QUE ANTECEDE CON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: CERTIFICADO DE DEUDAS.-

Consta en certificado de deudas de fecha siete de febrero del año dos mil ocho, que la propiedad rol de avalúo dos mil diéz- uno, comuna de Valparaíso, Dirección Alte. Riveros, no registra deudas de contribuciones a la fecha. Conforme.- CERTIFICADO

DE MATRIMONIO: Circunscripción: Las Condes. Número inscripción: trescientos cincuenta y uno. Año: mil novecientos sesenta y dos. Nombre del Marido: Enrique Víctor Ramón Tassara Tassara. Nombre de la Mujer: Amelia María Cristina Carrasco Díaz. Fecha celebración: tres de agosto de mil novecientos sesenta y dos. SEPARACION TOTAL DE BIENES. Por escritura pública de fecha uno de junio de mil novecientos noventa y cuatro otorgada ante el Notario de Santiago don Roberto Bennett Urzúa los contrayentes pactaron separación total de bienes. Fecha subinscripción: veinticuatro Junio mil novecientos noventa y cuatro. Hay timbre del Registro Civil Oficina Región Metropolitana.-

Conforme.- CERTIFICADO DE ESTADO CIVIL: Se tuvo a la vista el Certificado de Estado Civil de doña ROSA TASSARA TASSARA, de fecha veinticuatro de enero de dos mil ocho, otorgado ante el Notario de Viña del Mar don Luis Enrique Tavolari Oliveros, en el que comparecen como testigos doña Natalia Andrea Retamal Muñoz y doña Angela Mancilla

NOTARIA

MARCOS DIAZ LEON



interesada y constarles que su estado civil es de soltera. Conforme.



41-2 cl.

CONFORME CON SU ORIGINAL FIRMO Y SELLO ESTA COPIA.	
Valparaíso	14 FEB 2008
MARCOS ANDRÉS DÍAZ LEÓN NOTARIO PÚBLICO VALPARAISO	



PARRAFO II NORMAS DE EDIFICACION PARA CADA ZONA

Zona ZEM ZONA PLAZA ECHAUREN - MATRIZ

Artículo 239 Condiciones de Uso de Suelo

- Usos Permitidos : vivienda (a partir 2do. piso), comercio minorista, oficinas, equipamiento de salud, educación, deportivo, culto, seguridad, organizaciones comunitarias, cultura, turismo, áreas verdes, servicios públicos, servicios profesionales, talleres artesanales inofensivos no molestos. Estos últimos deberán contar con local comercial a la calle detrás de mampara o vidriera.
- Usos Prohibidos : Todos los no indicados precedentemente y específicamente bombas de bencina, edificios de estacionamientos, bodegas, garages, talleres de reparaciones de vehículos, industrias y locales de recolección de materiales residuales (papeles, fierros y otros).

Artículo 240 Condiciones de Subdivisión y Edificación :

- Superficie Predial : Deberá mantenerse como mínimo la existente.
- Ocupación máxima del suelo : 100%.
- Sistema de Agrupamiento: El sistema de agrupamiento será exclusivamente continuo en la línea de edificación existente. Sobre la edificación continua se permitirá edificación continua retrasada sólo en aquellos casos graficados expresamente en el plano N° 1 de la Memoria; correspondiente al tramo de la Zona Plaza Echaurren Matriz.

La altura mínima y máxima para la edificación continua y continua retrasada se registrará por la gráfica establecida en los planos N°s 1,2,5 y 6 que forman parte de la Memoria del presente Estudio Seccional; sin perjuicio de lo que establezca el Consejo de Monumentos Nacionales para la Zona Típica La Matriz.

- Estacionamientos : Se prohíbe la construcción de estacionamientos en los edificios que enfrenten la Plaza Echaurren, si el predio no cuenta con otro acceso por vía posterlos o lateral; en este último caso los estacionamientos que se ubiquen en los primeros pisos deberán construirse en el interior del edificio sin frente a la calle, en ningún caso se aceptará accesos de vehículos hacia la Plaza.



## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

---

Se prohíbe el uso de pintura y otros en los edificios con fachadas terminadas en material a la vista, ladrillo, piedra, granito, mármol y similares.

### Iluminación exterior :

Deberá proyectarse de manera de realzar la expresión arquitectónica y elementos decorativos.

### Artículo 13º OBRAS NUEVAS Y AMPLIACIONES :

Usos permitidos y Usos prohibidos : Se regirán por las disposiciones de la presente Ordenanza para cada zona.

Línea de edificación : Todos los proyectos de obras nuevas deberán atenerse a la línea de edificación existente.

Sólo se permitirán cuerpos sobresalientes fuera de la línea de edificación cuando estos tengan correspondencia con tamaño y/o proporciones con otros existentes en la misma cuadra.

No se permitirán inclinaciones del plano de la fachada, ni ningún volumen adosado que altere la volumetría general ni la continuidad de fachadas.

Sistema de agrupamiento: Todos los proyectos de obra nueva deberán atenerse al sistema de edificación continua en la línea de edificación existente, ocupando todo el frente del predio, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con una profundidad de volumen de fachada no inferior a 6 metros.

Volumetría: Las obras nuevas y ampliaciones deberán respetar las alturas de continuidad y edificación retrasada establecidas para las zonas en la cual se emplacen según la presente Ordenanza y según planos de grafica de elevaciones que forman parte de la Memoria del presente Estudio Seccional y en el cual se establecen además las intervenciones autorizadas para cada caso.

Expresión: Las obras nuevas deberán conseguir una integración armoniosa con las edificaciones existentes en la cuadra y en particular con las edificaciones vecinas respecto a proporciones, ritmos, modulación de vanos y llenos, materiales, calidad, color, elementos como cornisas, vanos, texturas respetando las líneas horizontales de edificios vecinos dados por los elementos de cornisamento superior y zócalos enfatizando la continuidad.



## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

---

En aquellos casos de edificaciones que en razón a su altura presenten hacia sus deslindes laterales un muro cortafuego, superior a la altura de la edificación colindante existente, éste deberá consultar un tratamiento acorde con las características arquitectónicas del edificio y con la zona de Conservación Histórica debiendo ser tratado como fachada terminada de esa edificación.

**Materialidad:** Las obras nuevas deberán consultar y respetar la materialidad de las construcciones históricas existentes en el área, quedando excluidas las fachadas de muros cortina o con predominio de vidrio, metales y plásticos.

Las Obras Nuevas deberán considerar las leyes y códigos formales de la arquitectura existente reinterpretando elementos propios de la edificación histórica y mantener una armónica relación con los edificios contiguos, revalorizándolos e incorporándolos al espacio urbano.

La calidad de las terminaciones de fachada en cualquier tipo de intervención en los edificios insertos en la Zona de Conservación Histórica deberán armonizar con el carácter de las edificaciones históricas de la Zona.

Toda actividad comercial deberá desarrollarse detrás de mamparas y/o vidrieras.

### Artículo 149 QUINTA FACHADA :

La techumbre sobre el último piso que constituye la 5ta. fachada percibida desde diferentes puntos del anfiteatro urbano, deberá conformar un sólo plano horizontal en la forma de cubierta o terraza utilizable como mirador.

### Artículo 150 ESPACIOS URBANOS :

Los proyectos urbanos en la Zona de Conservación Histórica, deberán consultar pavimentos, iluminación, arborización, mobiliario urbano etc de acuerdo al carácter de las zonas.

El mobiliario urbano deberá respetar y adaptarse formalmente a las características de la zona histórica y su emplazamiento, diseño y materiales deberán ser previamente autorizados por la DOM.

Las instalaciones eléctricas y telefónicas deberán ser subterráneas.

La iluminación deberá contribuir a realzar la presencia de los edificios y de los espacios urbanos.

Los proyectos urbanos en las plazas deberán contribuir a realzarlas y anunciarlas desde las vías longitudinales y transversales adyacentes a ellas de manera de jerarquizarlas.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

---

En las zonas Echaurren, Matriz se deberá reforzar la relación urbana entre El Mercado, la iglesia La Matriz y Plaza Echaurren para apoyar el soporte histórico funcional de esta zona.

En la zona Sotomayor justicia se deberá reforzar la relación de articulación urbana entre la Plaza Sotomayor, Plaza Justicia y calle Prat, de modo de apoyar el carácter cívico del conjunto.

En la zona calle Serrano, se deberá reforzar la relación de nexo urbano-funcional entre la actividad cívica de Sotomayor y de esparcimiento-comercial de Plaza Echaurren.

En la zona calle Prat-Esmeralda se deberá reforzar la relación de nexo urbano funcional entre la actividad cívica de Sotomayor Justicia y comercial de Esmeralda.

**Artículo 16º VIALIDAD :**

Las vías que constituyen la trama vial de la Zona de Conservación Histórica mantendrán los anchos y quiebres establecidos de acuerdo a las líneas de edificación existentes.

Se privilegiará el uso peatonal sobre el vehicular en las vías que conforman la zona de Conservación Histórica.

En las vías longitudinales se privilegiará el uso de locomoción particular sobre la colectiva.

En las vías transversales se privilegiará su uso peatonal, exceptuando calles con una conexión vial directa plan-cerro y las que forman parte de un circuito importante del plan tales como Márquez, Santo Domingo, San Martín, Clave, Tomás Ramos, Urriola y Gomez Carreño.

**Artículo 17º ESTACIONAMIENTOS :**

No se permitirán estacionamientos en las vías que conforman el cordón histórico: Bustamante, Serrano, Prat y Esmeralda, ni en las fisuras peatonales.

Sólo se permitirá estacionamientos en las calles con una condición vía directa plan-cerro y en las que forman parte de un circuito importante del plan.

En el caso de Plaza Sotomayor se complementará los estacionamientos con las concesiones subterráneas resaltando el carácter cívico de este espacio urbano.

En Plaza Justicia se privilegiará el uso peatonal reforzando el carácter cívico institucional de este espacio urbano, complementado con el uso vehicular obligado de relación plan-cerro.



## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

---

### Artículo 18º PAVIMENTOS :

Cualquier remodelación urbana deberá considerar la mantención y reposición de los paños de pavimentos históricos existentes tales como adoquines y piedras.

La reposición de pavimentos en las zonas de Conservación Histórica deberá consultar texturas, color y forma que contribuyan a realzar el carácter histórico de la zona acorde a un proyecto definido por la DOM. consultando como pavimento base el adoquín.

### Artículo 19º PUBLICIDAD Y PROPAGANDA :

Para efectos de la presente Ordenanza se entenderá por aviso o forma publicitaria, toda leyenda, letrero o inscripción que pueda ser percibida en o desde el espacio público, destinada a informar o atraer la atención pública realizada o no con fines comerciales.

Deberán guardar armonía con el estilo arquitectónico de las obras a las cuales se adosan, sin afectar las condiciones estructurales, funcionales y estéticas, ni cubrir vanos o elementos decorativos.

Los avisos y formas publicitarias deberán ser armónicas con el estilo del edificio, sin afectar sus características estéticas y constructivas.

No se permitirá cubrir vanos ni elementos formales de la fachada. La publicidad deberá diseñarse en los vacíos arquitectónicos.

La publicidad deberá ser adosada a la fachada y no se permitirá pintada sobre muros ni lanzas sobre la vía pública.

No se permitirá propaganda sobre los edificios.

La señalización y publicidad urbana se emplazará preferentemente en la intersección de las aceras conteniendo la información correspondiente al uso de la cuadra.

### Artículo 20º AREAS VERDES

Dentro de la Zona de Conservación Histórica deberán preservarse las áreas verdes graficadas en el plano ESPP-01.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

### CERTIFICADO

El Director de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso certifica las siguientes Condiciones de Edificación para la propiedad, Rol 2007-4, de la Congregación Compañía Hijas de la Caridad, ubicada en Santo Domingo 48, Casco Histórico, sector puerto de Valparaíso.

El predio está afecto a la siguiente protección legal:

- 1.-Zona Típica según Ley 17.288/70 de Monumentos Nacionales, D.S. 2421 del 06.10.1971
- 2.-Ordenanza Plan Regulador Comunal, en Seccional de Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

Acompañamos:

- a.- Gráfico N°6 que señala la altura de continuidad de fachada, y
- b.- Separata del Art. 13 Obras Nuevas y Ampliaciones y Párrafo II Normas de Edificación para ZEM/Zona Plaza Echaurren-Matriz en donde se ubica el Rol 2007-4

OBS.- Deberá previamente aprobar anteproyecto, para luego obtener la aprobación del Consejo Regional de Monumentos Nacionales.

Valparaíso, 24 de junio de 1999.-

**ADRIANA GERMAIN PEIRANO**  
Director de Obras Municipales



AGP/CJV/SAM/ampm.-



*Unidad Técnica del Patrimonio de Valparaíso*  
*I. Municipalidad de Valparaíso*

---

**ORD N°:**

**ANT :** ROL 2009-6.-

**MAT :** Informa condiciones de edificación.-

**VALPARAÍSO,**

**DE: ARQUITECTO CECILIA JIMENEZ V.**

**A : SEÑOR ALCALDE**

En relación a la materia de la referencia, informo a Ud. las siguientes Condiciones de Edificación para la propiedad, Rol 2009-6, de Cecilia Pastor Reyes y otros (según SII), ubicada en San Martín 402, Casco Histórico, sector puerto de Valparaíso.

El predio actualmente eriazado está afecto a la siguiente protección legal:

- Zona de Conservación Histórica Echaurren-Matriz según " Seccional de Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica."

De acuerdo al Seccional por su condición de enfrentar a la Plaza Echaurren deberá mantener como altura máxima la del edificio colindante por calle San Martín, respetando las líneas existentes, como lo señala la normativa gráfica.

Acompañamos:

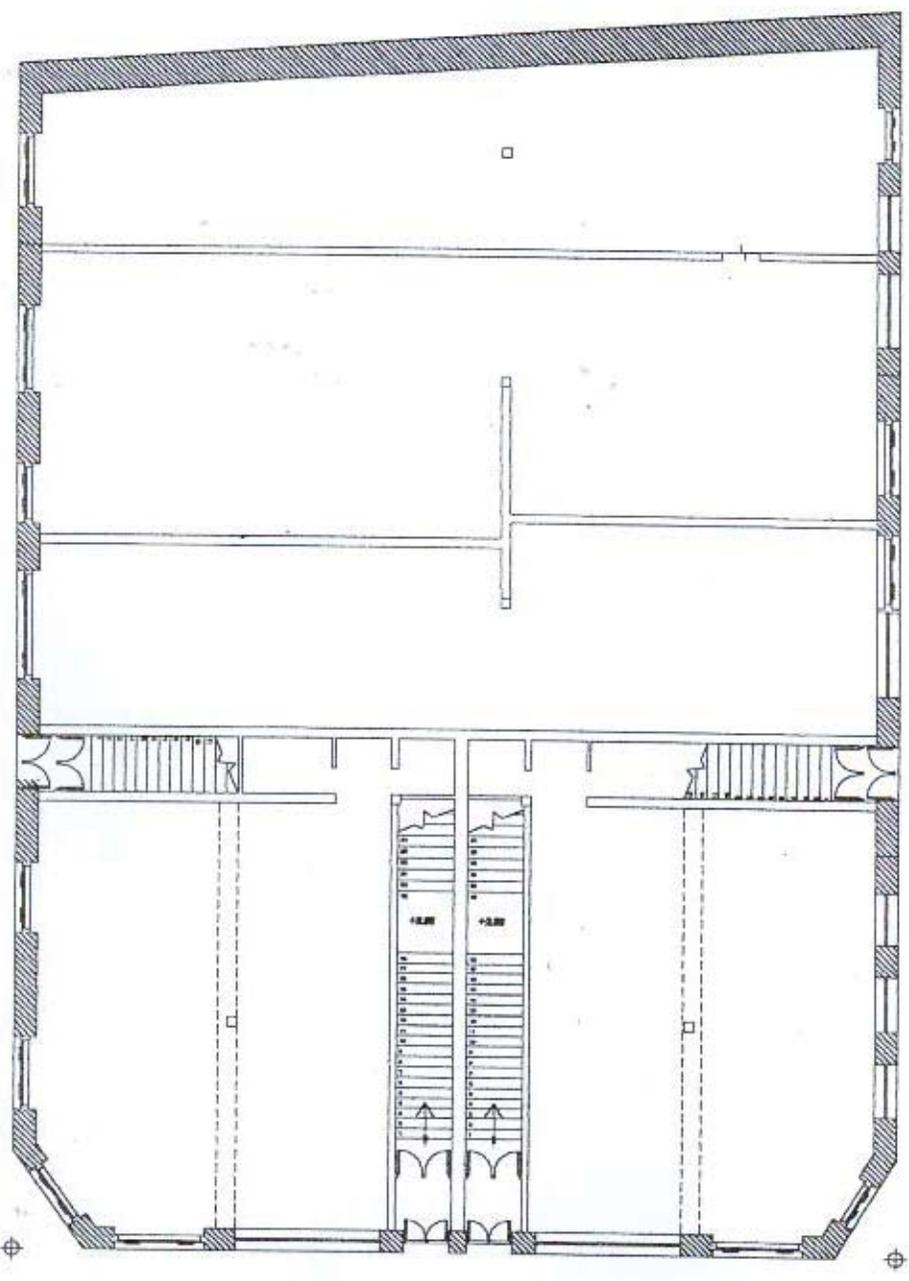
- a.- Gráfico que señala la altura de continuidad de fachada, y
- b.- Separata con Normas de Edificación para ZEM / Zona Plaza Echaurren-Matriz en donde se ubica el Rol 2009-6 que regula las condiciones generales que deberá respetar el proyecto.

**CECILIA JIMENEZ VERGARA**  
**Arquitecto jefe**  
**Unidad Técnica del Patrimonio**

AGENCIA DE ARQUITECTURA E INGENIERIA  
PROYECTO DE TITULO

# EDIFICIO TASSARA

LEVANTAMIENTO Y DISEÑO EN AUTOCAD  
JAVIERA PIZARRO F.



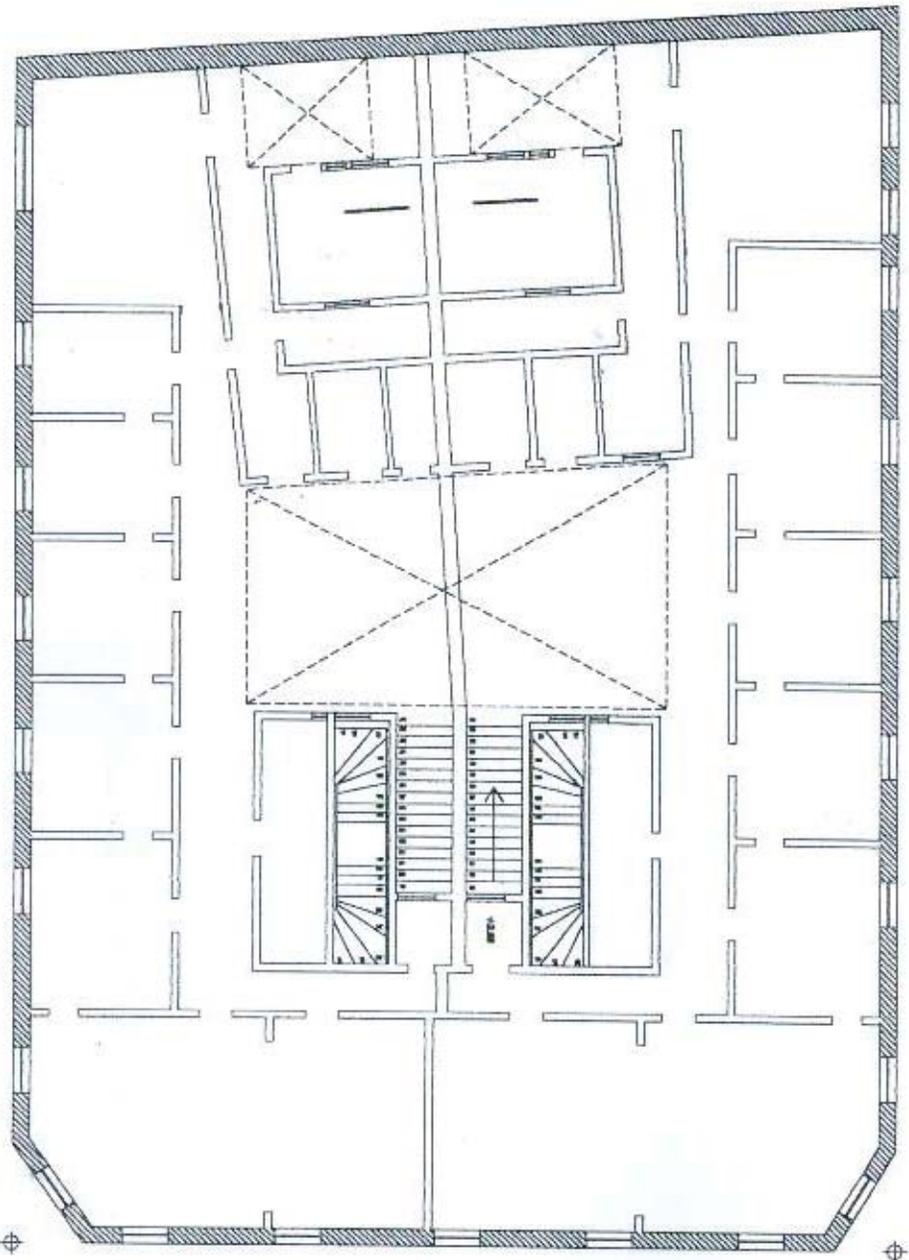
PLANTA ESTRUCTURA PRIMER PISO  
1:50

ESCUELA DE ARQUITECTURA U. DE VALPARAISO  
PROYECTO DE TITULO

# EDIFICIO TASSARA

LEVANTAMIENTO Y DISEÑO EN AUTOCAD  
JAVIERA PIZARRO F.

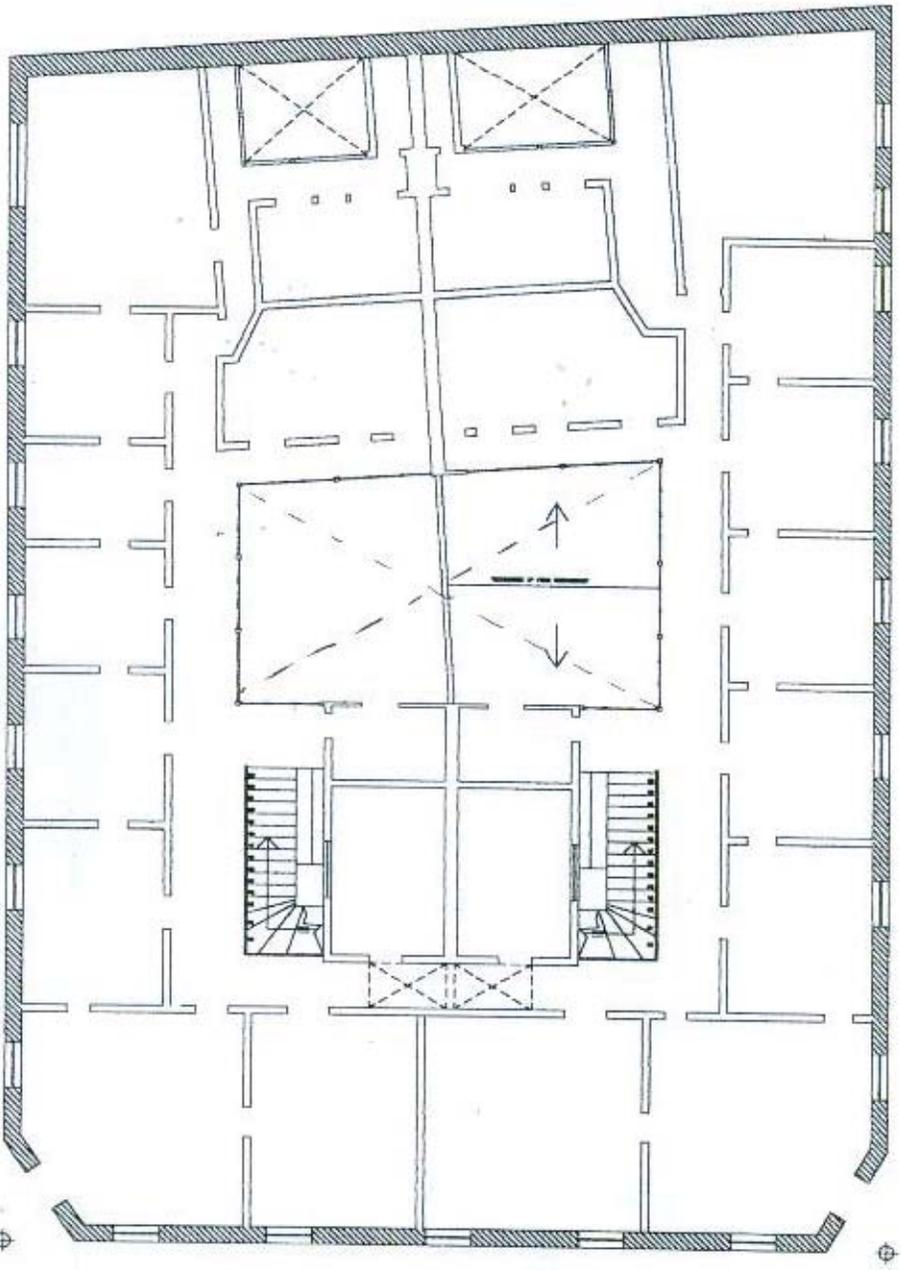
PLANTA ARQUITECTURA SEGUNDO PISO  
1:50



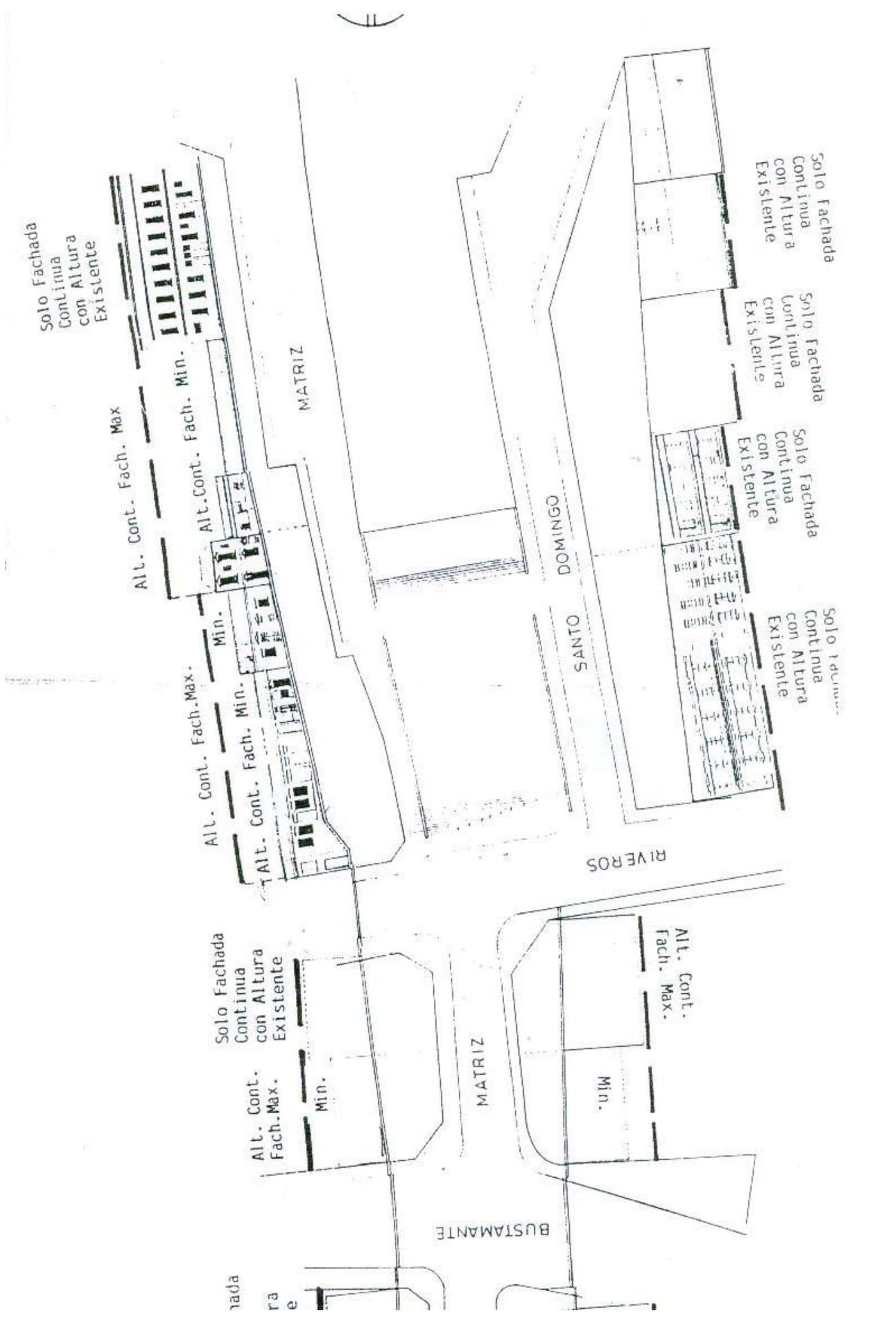
ESCUELA DE ARQUITECTURA U DE VALPARAISO  
PROYECTO DE TITULO

# EDIFICIO TASSARA

LEVANTAMIENTO Y DISEÑO EN AUTOCAD  
JAVIERA PIZARRO R.



PLANTA ARQUITECTURA TERCER PISO  
1:50



Solo Fachada  
Continua  
con Altura  
Existente

Alt. Cont. Fach. Max

Alt. Cont. Fach. Min.

MATRIZ

Alt. Cont. Fach. Max.

Min.

Alt. Cont. Fach. Min.

Solo Fachada  
Continua  
con Altura  
Existente

Alt. Cont.  
Fach. Max.

Min.

MATRIZ

BUSTAMANTE

Alt. Cont.  
Fach. Max.

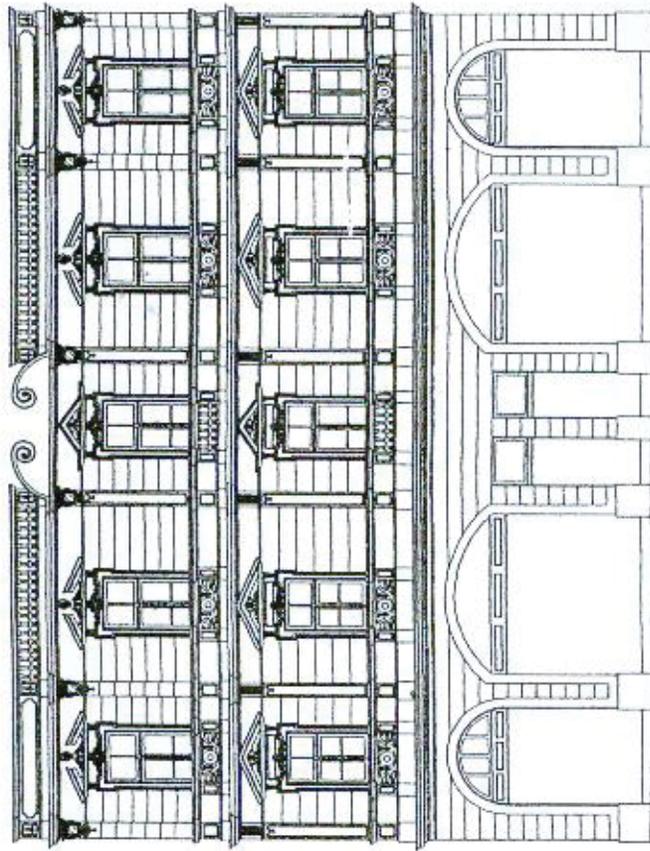
Min.

DOMINGO

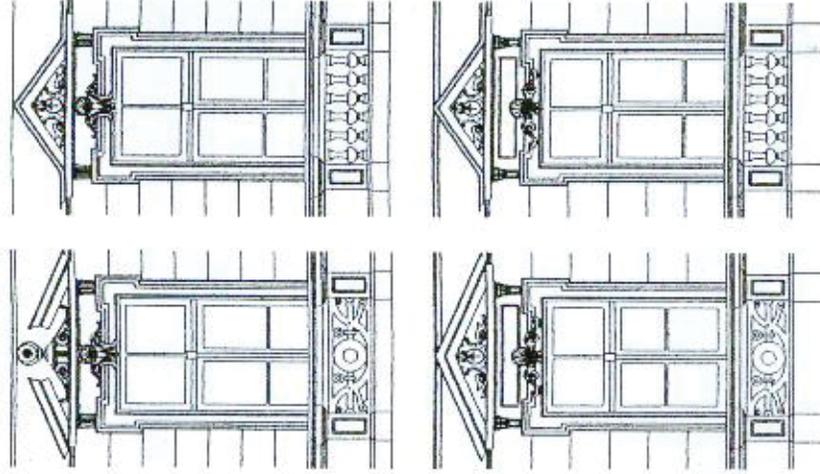
SANTO

RIVEROS

Solo Fachada  
Continua  
con Altura  
Existente



ELEVACIÓN CALLE ECHAURREN  
ENC  
1:50

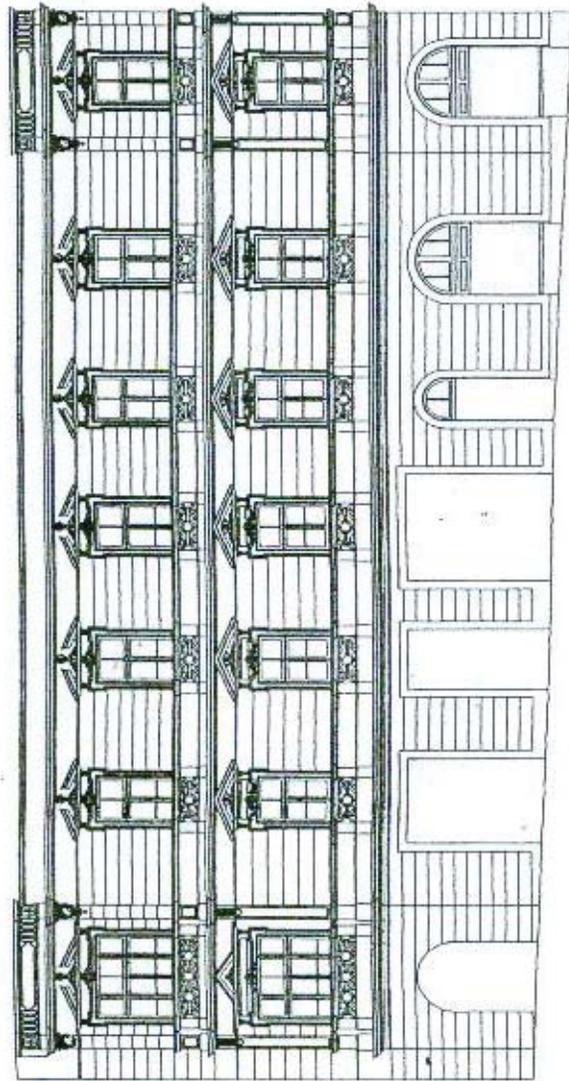


DETALLE VENTANAS  
ENC  
1:20

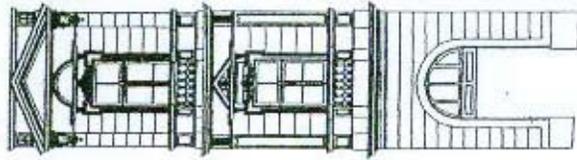
LEVANTAMIENTO Y DIBUJO EN AUTOCAD  
JAVIERA PIZARRO F.

# EDIFICIO TASSARA

ESCUELA DE ARQUITECTURA U. DE VALPARAISO  
PROYECTO DE TITULO



ELEVACIÓN CALLE CLAVE  
1:50  
etc

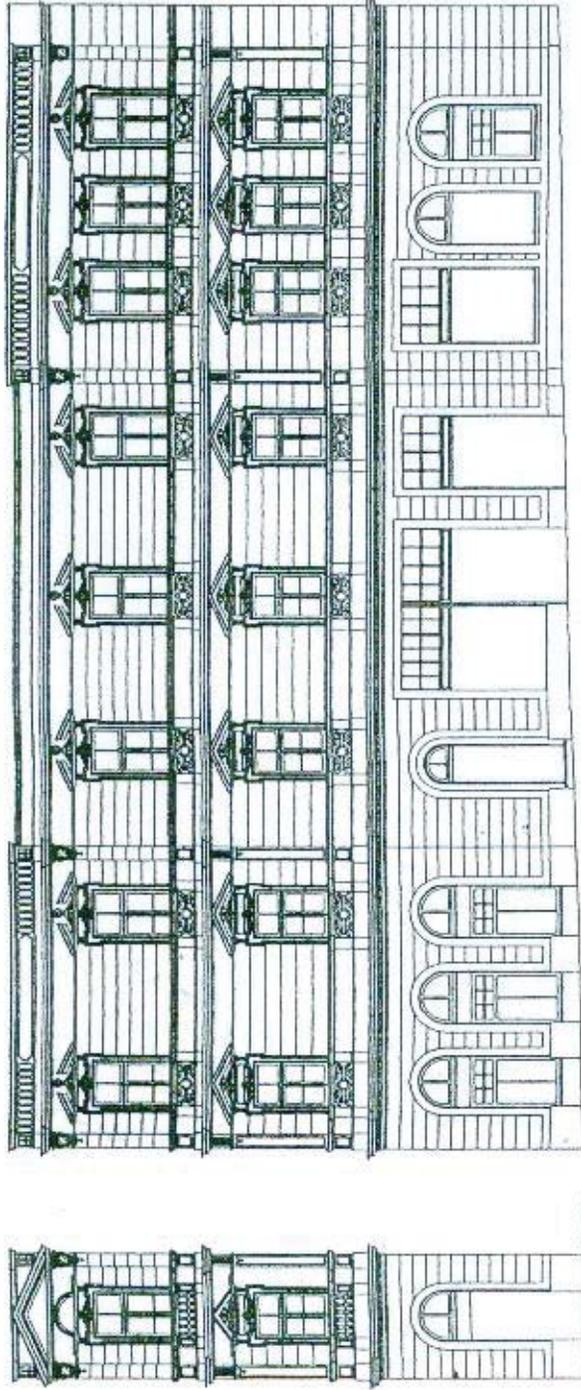


ELEVACIÓN OCHAVO  
1:50  
etc

LEVANTAMIENTO Y DIBUJO EN AUTOCAD  
JAVIERA PIZARRO F.

# EDIFICIO TASSARA

ESCUELA DE ARQUITECTURA U DE VALPARAISO  
PROYECTO DE TITULO



DETALLE OCHAVO  
esc 1:50

ELEVACIÓN CALLE SN. MARTÍN  
esc 1:50

ESCUELA DE ARQUITECTURA U. DE VALPARAISO  
PROYECTO DE TÍTULO

# EDIFICIO TASSARA

LEVANTAMIENTO Y DIBUJO EN AUTOCAD  
JAVIERA PIZARRO F.

## BAJOS HISTORICOS ARQUITECTONICOS Y URBANOS

Propietario Original	
Propietario Actual	Rosa Tassara T. y otra.
Tipo de Propiedad	Privada.
Año de Construcción Arquitecto	1910

### ARACTERIZACION

Resalta la condición de remate sur de la plaza Echaurren, formando un conjunto volumétrico armónico con el edificio que enfrenta, al costado norte de este espacio urbano, a través de su altura, arquitectura de época y condición de cabezal de manzana rodeado por tres calles con edificación continua, homogénea y en la línea oficial.

### ENTORNO

La principal función urbana del edificio está en la articulación y graduación entre la situación de remate de quebrada y el inicio del plan, junto con confinar los límites de la plaza Echaurren.

La volumetría compacta, continua refuerza el carácter de su emplazamiento confirmando la persistencia del trazado histórico del sector, situación ,mantenida por la línea de edificación oficial.

### ARQUITECTURA

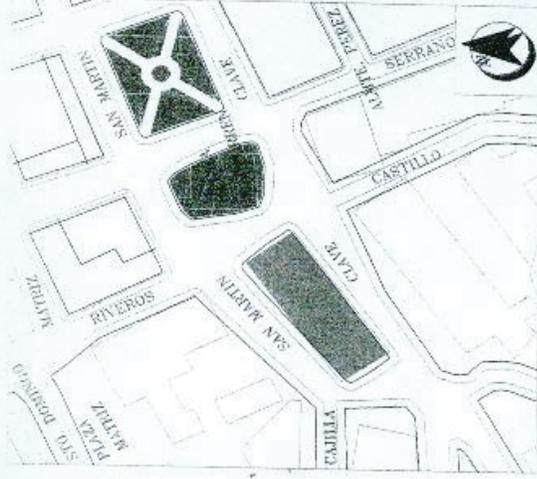
Destino	Primer piso: Uso comercial. Pisos superiores: habitacional.
Alturas	3 Pisos.
Sup. Terreno	742 m2.
Sup. Edificada	2.226 m2.
Apreciación Formal	Arquitectura Tardohistoricista.
Tipología	Edificio Cabezal Apoyo de Plaza.

### ASPECTO CONSTRUCTIVO

#### Materialidad:

Estructura en base a muros de albañilería de ladrillo con entrepisos, tabiques y estructura de techumbre en madera.

### UBICACION



### FACTIBILIDAD DE INTERVENCION

ESTADO CONSERVACION	Bueno	Regular	Malo
FACT. RECUPERACION	Alta	Media	Baja
FACT. FINANCIAMIENTO	Alta	Media	Baja
REPERCUSION URBANA	Alta	Media	Baja

DOMINACION DE VALPARAISO PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

I. MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO  
Unidad Técnica del Patrimonio-1998

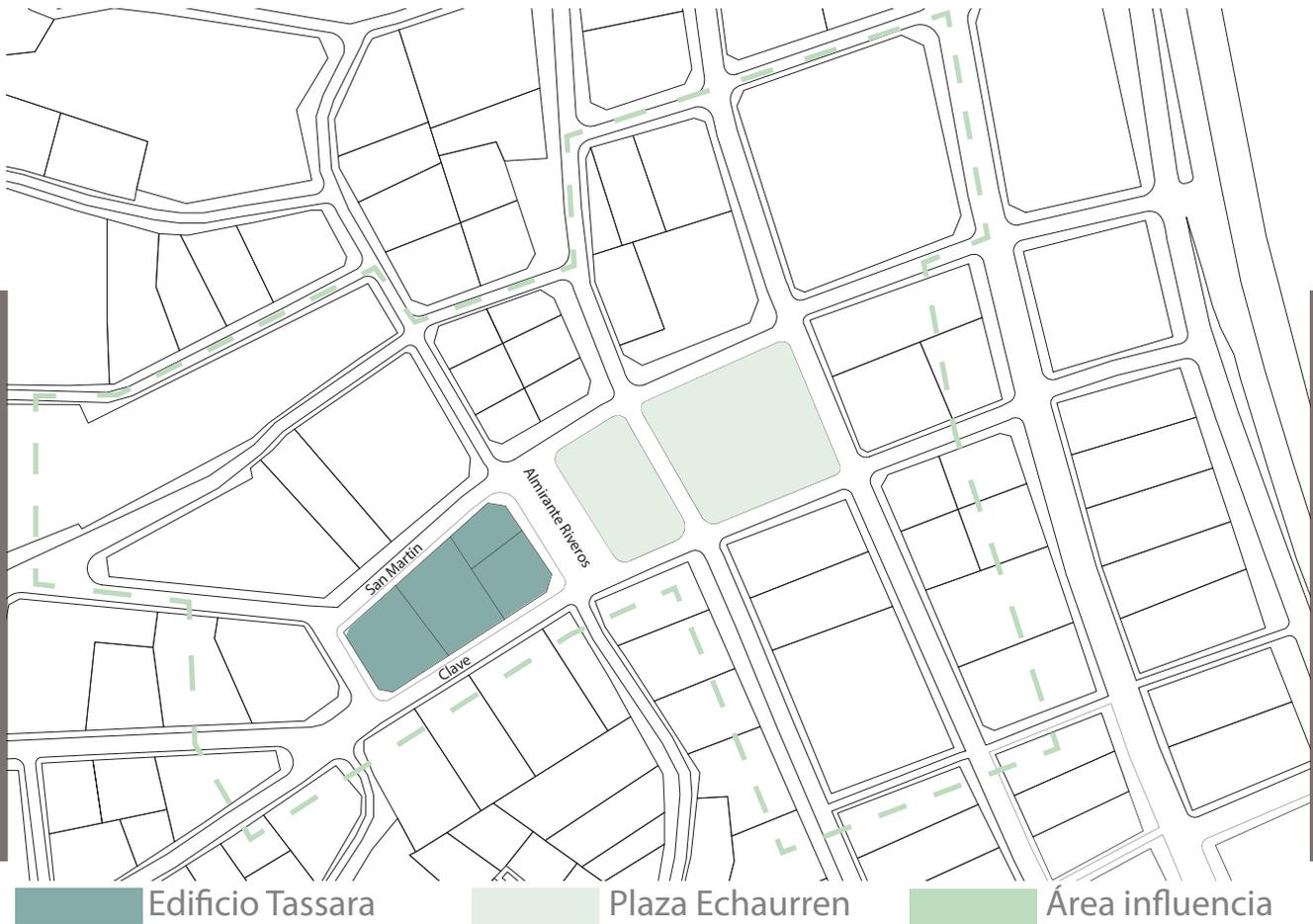


# Proceso título

06



# OBSERVACIONES

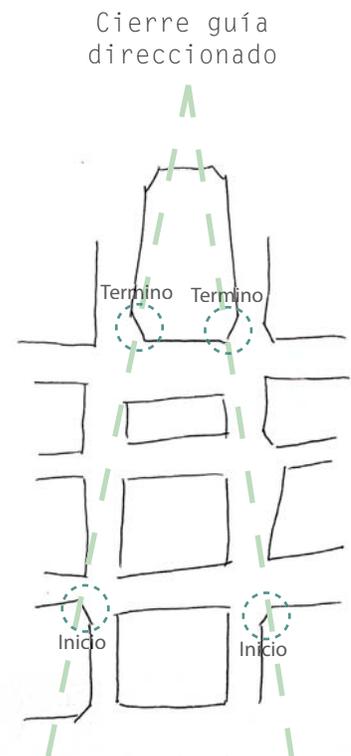


## Contexto

El inmueble a intervenir es el edificio Tassara, o más conocido por los habitantes como el “Liberty” debido al bar ubicado en él. Se encuentra ubicado frente a la plaza Echaurren, específicamente en la calle Almirante Riveros, extendiéndose el edificio torno a las cales Clave y San Martín.

Este sector, conocido como el sector de la Matriz, ha sido protegido debido al nombramiento de Patrimonio de la humanidad otorgado por a UNESCO el año 2003.

La plaza Echaurren como un vacío articulador de flujos, siendo el inmueble el fondo receptor y propagador de estos. El inmueble además, recibe los ochavos vecinos que dan inicio al recorrido dando por término este.





El estar enfrentado a la plaza para su avistar en lejanía. Bordes enfrentados de descanso que marcar un total y unión del centro.

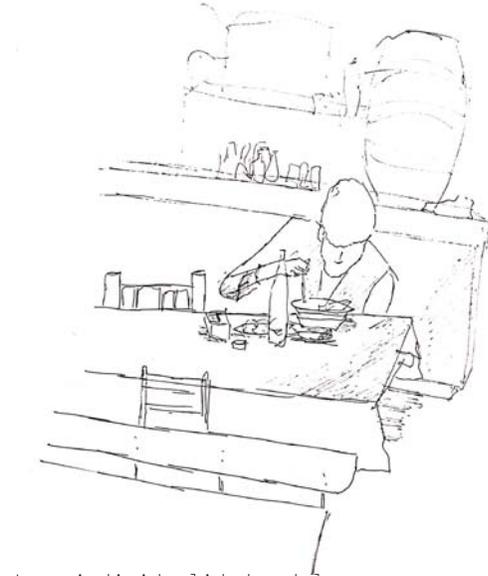


El tránsito de las personas se dan por la extensión de las calles, donde el ochavo del edificio marca una aproximación al centro. El ochavo se abre junto a la intersección/dispersión de las calles.



Plaza lucarna de luz intensa central. El vacío interior de la plaza recibe la luz en su totalidad y la concentra en su centro tomando la cualidad de una lucarna.

## Lo orillado



La individualidad del comer orillado, distanciado en la cercanía del borde de cierre.



Un atrás que marca un cierre e inicio de lo central público/comercial 1/ cierre: llegada a lo residencial 2/ Abertura: llegada a lo público.



El tránsito de las personas se dan por la extensión de las calles, donde el ochavo del edificio marca una aproximación al centro. El ochavo se abre junto a la intersección/dispersión de las calles.



Esquina decisiva. La esquina del Tassara marca una llegada al plan, donde a su llegada se genera una pausa de reconocimiento para el continuar.

## Ochavo



Detención en sus frentes Tassara/colectivos. El transitar constante de los bordes, donde al liberarse un espacio la permanencia se ve interrumpida por el cruce.



14

15

Cambio de vértices que demarcan la llegada. El ochavo invita al recibimiento hacia la plaza en su frente, mientras que el vertice recto marca un término e inicio a un nuevo recorrido.



La luz toma un carácter homogéneo al difractarse en las nubes. Las sombras y la luminosidad se completan sin filtrar pequeñas luces.



La plaza se cierra en si misma, donde la llegada no es en una totalidad hasta llegar al cruce. Los edificios en altura comparten visualmente con la plaza siendo parte de esta sin estar ahí. Centro visual vertical.



La llegada a la plaza desde castillo es dado por el edificio y su ochavo. Un ochavo en abertura del recibir a la plaza en encuentro.



El edificio aparece en un fondo entre, marcando un cierre de la plaza apareciendo en pequeños marcos que dirigen hacia lo residencial.



La espera torno al borde de asomo. borde dual del ver y la espera.



La Matriz se asoma en un fondo siendo una vertical de orientación espacial, el dónde me encuentro ubicado. El edificio se orienta en un frente hacia la plaza y un atrás por la Matriz

## Borde dual



Cercanía para el compartir torno al borde dual. Cercanía directa en contemplación del recuerdo.



La estrechez marca un cierre de la plaza junto con el ochavo del edificio que se direcciona fuera de esta, desvinculando el eje y su avistar hacia la plaza. Direccionalidad que cierra el límite.



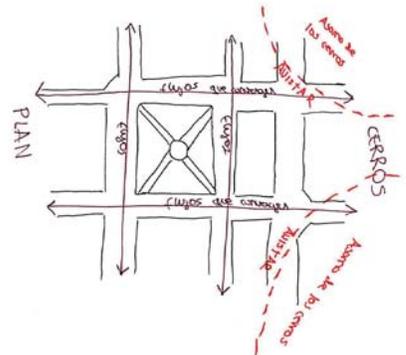
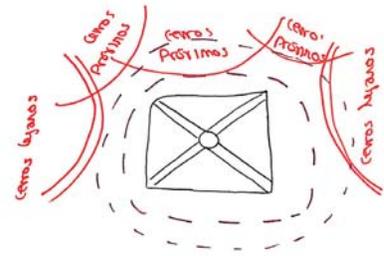
Ritmos contrastados frente al edificio. La vereda rige el paso, direccionanse por por lo límites. Lo libre frontal / Lo direccionado en respaldo.



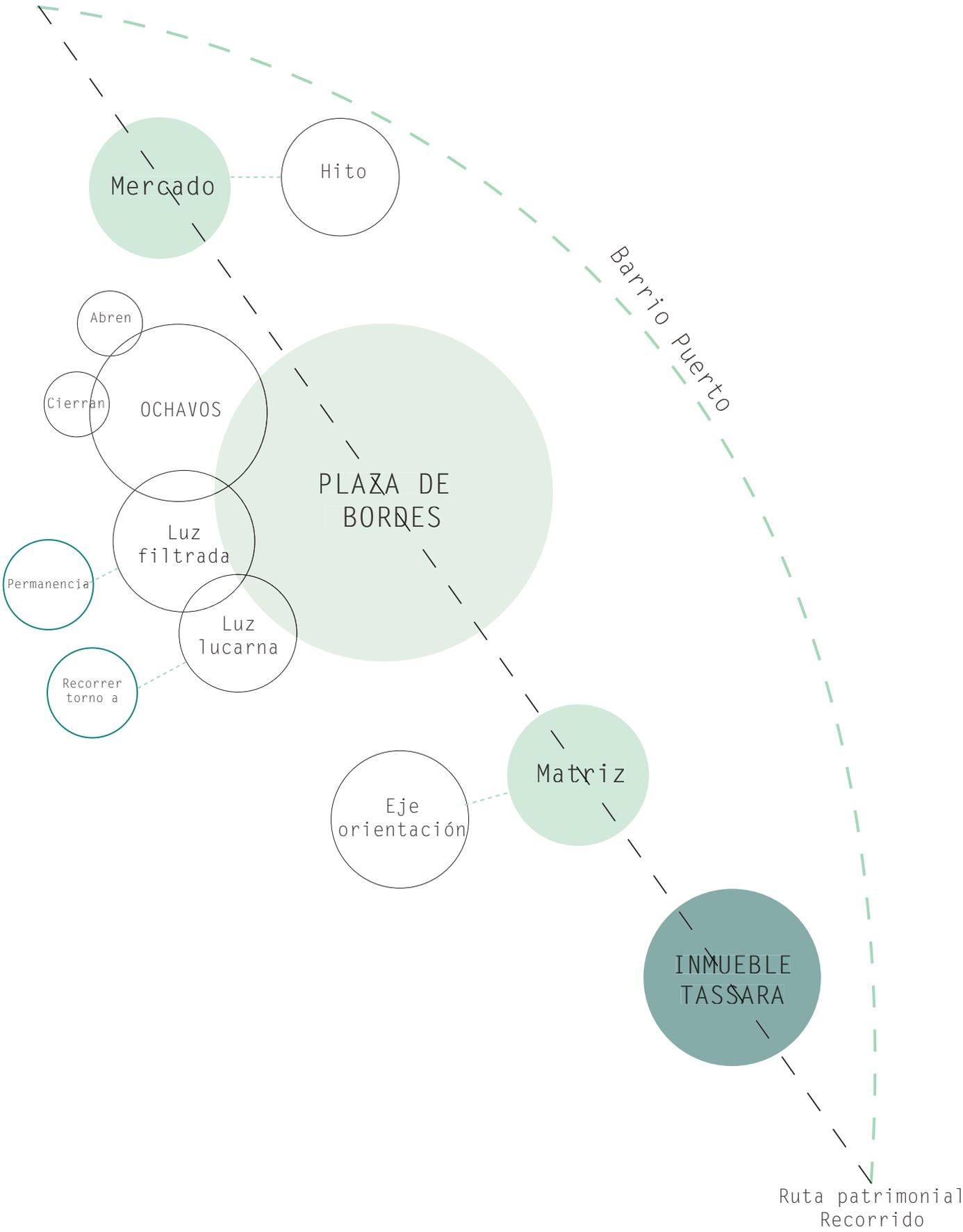
La vereda se ensancha al verse sobresalido el edificio por puestos ambulantes, se crea una retención de contemplación comercial.

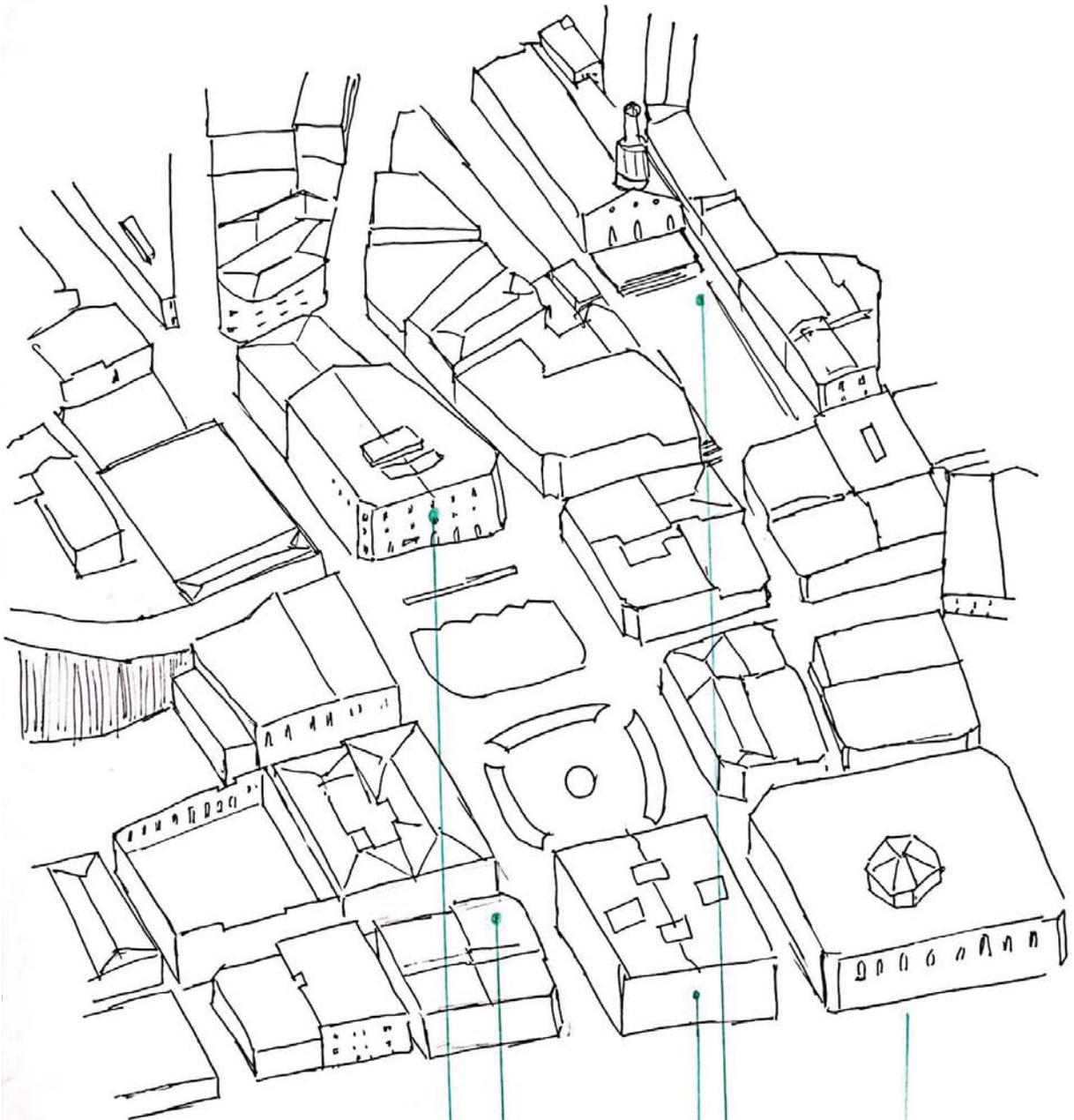


La casa de los cerros aparecen entre los edificios del plan, cierran verticalmente el centro convergiendo visualmente en esta. Centro de convergencia visual entre planos.



# organismo existencial





tassara

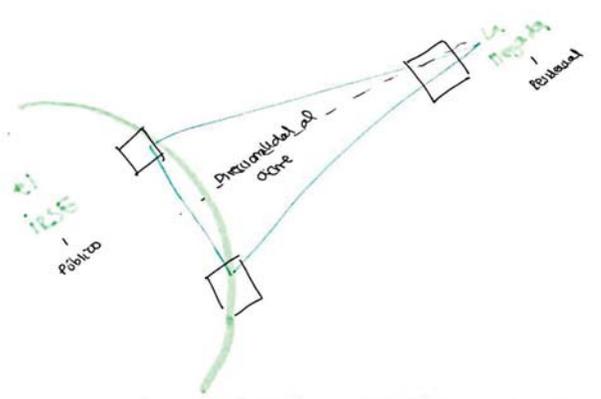
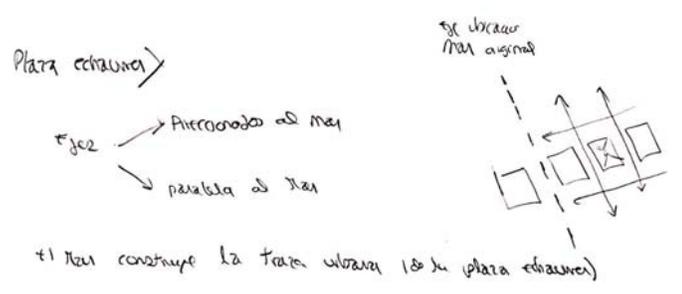
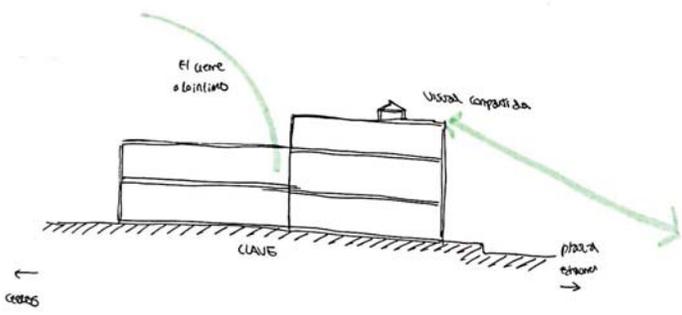
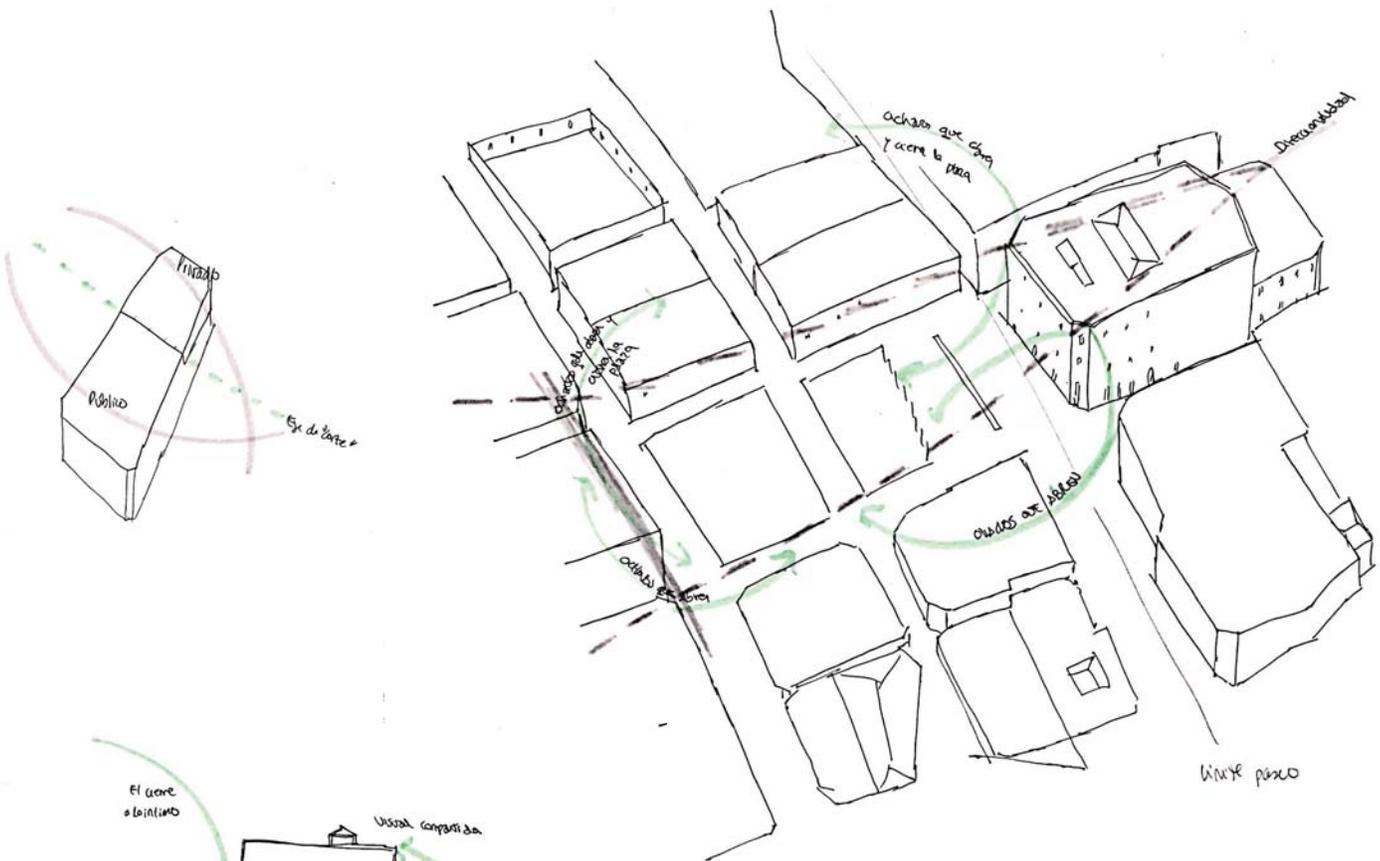
Majel

Astobeca

Recatado Puerto

hasta por la noche  
ca. 10:00





# ANÁLISIS FODA

- 1 Valor histórico. El inmueble Tassara se encuentra emplazado dentro de la zona típica de Valparaíso, sitio declarado UNESCO, junto con la cercanía de monumentos históricos.
- 2 Valor social . El inmueble Tassara frente a plaza Echaurren como centro de encuentro vecinal, en la cual se realizan distintos tipos de actividades organizados para el barrio.
- 3 Valor social a nivel nacional. Zona típica, ZCH (zonas de conservación histórica), ICH (inmuebles de conservación histórica)
- 4 Tipología de tipo cabezal, donde una de las fachadas dan frente a una de las calles más importantes históricamente (calle Clave).
- 5 El edificio como hito dentro de la plaza donde se logra su ver su verticalidad total, siendo un frente a la plaza Echaurren.
- 6 Posee uno de los bares más antiguos de Valparaíso, el Bar Liberty, fundado el año 1879.
- 7 Se ha mantenido la distribución de funciones dentro del edificio, comercios en su primer nivel y residencial en los siguientes, desde su inicio.

F

Fortalezas

Debilidades

D

- 1 La verdadera de la fachada hacia Almirante Riveros es de poca dimensión, los accesos comerciales se encuentran muy próximos a las personas que transitan por el lugar.
- 2 Imagen exterior del edificio degradada
- 3 Patologías relevantes en el edificio anexo al Tassara. Notable abandono y descuido
- 4 Residencias primer piso edificio anexo al Tassara con mala accesibilidad e iluminación.
- 5 Edificio anexo al Tassara con problemas estructurales, algunas habitaciones no pueden ser habitadas

# O

## Oportunidades

- 1 Diversidad de equipamientos dentro del barrio
- 2 Recorrido patrimonial, se aprecian distintos ICH
- 3 Rehabilitación de inmuebles de conservación, como el palacio subercaseaux y el edificio astoreca, además de el ya restaurado Mercado Puerto.
- 4 Presencia de otros inmuebles de conservación histórica
- 5 Proximidad al área bancaria de la ciudad
- 6 Ubicación torno al área típica de Valparaíso
- 7 Proximidad a la Iglesia La Matriz, primera iglesia de Valparaíso construida en su primera versión el año 1559
- 8 Buena locomoción en el sector, además de contar con el metro de Valparaíso a pocas cuadras

## Amenazas

# A

- 1 Tasa de desocupación del sector en el tramo 15-34 años.
- 2 Poca seguridad dentro del barrio
- 3 Territorio general deteriorado por daños y descuido de los inmuebles tanto de conservación histórica como no.
- 4 Baja actividad turística
- 5 Personas en situación de calle deambulando y bebiendo en plaza Echaurren.
- 6 Abandono de inmuebles dentro del territorio
- 7 Gentrificación
- 8 Presencia de delincuencia, consumo de drogas y/o alcohol
- 9 Costos para la mantención y restauración de los edificios
- 11 Catástrofes naturales y humanas
- 12 Carencia de áreas verdes en el sector junto con espacios para la recreación

# VALORACIÓN INMUEBLE

## VALORES

El sitio de proyecto se encuentra emplazada en calle Almirante riveros frente a la plaza echaurren, Valparaíso. Se realiza un estudio de acuerdo a sus valores en los cuales destacan cuatro valores, siendo el valor histórico, el valor cultural, el valor social y el valor arquitectónico.

### VALOR HISTÓRICO

La plaza Echaurren fue la primera plaza construida dentro de la ciudad de Valparaíso, funcionando desde la época colonial. En un primer momento la plaza fue conocida como la Plaza de Armas, luego en el año 1810 su nombre cambió para ser nombrado plaza municipal debido a la independencia de Chile. A fine del siglo XIX la plaza fue nuevamente renombrada por Plaza Echaurren, en honor al intendente de Valparaíso Francisco Echaurren Huidobro, nombre que ha perdurado hasta el día de hoy.

Torno a la plaza Echaurren se emplazan diversos ICH (inmuebles de Conservación Histórica), de los cuales se destacan el Mercado Puerto, El edificio Astoreca, el Tassara , la iglesia misionera pentecostés, el edificio Meyer y La española. Además se encuentra la iglesia la matriz el cual es un monumentos históricos.

### VALOR SOCIAL

Debido al nombramiento de zona de patrimonio de la humanidad otorgado por la UNESCO el año 2003, el barrio Puerto ha tomado un mayor valor a nivel mundial, el cual se traduce a un mayor flujo de turistas al sector. Esto ha traído como consecuencia una gentrificación en el sector, aumentando en el valor del sector, es decir, sus inmuebles, junto con la pérdida de espacios residenciales para dar cabida a espacios de uso comercial.

Dentro del territorio predomina la cantidad de habitantes entre los años 20-29 años y los de tercera edad. Los más jóvenes se caracterizan por ser una población nómada, extranjera, los cuales utilizan el sector para tener una cercanía entre sus estudios y hogar, lo que por el contrario sucede con los adultos mayores, los cuales residen y permanecen al barrio.



Plaza Echaurren año 1943. Fuente: <https://www.pinterest.cl/pin/495536765219485791/>



Centro de reunión y actividades plaza Echaurren. Elaboración propia.

## VALOR URBANO

El barrio al consolidarse fue sin una planificación previa, lo que se tradujo a un asentamiento espontáneo. Luego de establecerse a lo hasta hoy se conoce, se distinguen distintos tipos de tipologías, como el edificio cuadra, cabezal, medianero y edificio esquina.

El territorio se sitúa cercano a la plaza Sotomayor, el cual es uno de los centros más turísticos del barrio puerto, debido al muelle, los sectores comerciales y las distintas actividades que en él se realizan. Es por esto que la locomoción hacia la plaza Echaurren es muy buena, debido a su conectividad, teniendo buses, troles y la cercanía del metro estación Puerto.

Estos centros poseen una diversidad de equipamientos, como negocios, supermercados, bancos cercanos, locomoción entre otros.

El barrio ha sufrido diversas pérdidas en sus inmuebles por diversos motivos, donde hoy en día están en un proceso de rehabilitación, reconstrucción y restauración como el del mercado puerto realizado hace poco.



Ciudad de Valparaíso hoy en día. Fuente: <https://www.biobiochile.cl>

## VALOR ARQUITECTÓNICO

El edificio como uno de los edificios que resaltan dentro de la plaza, actúa como un límite entre el cambio público/residencial, junto con demarcar el límite de la plaza Echaurren.

Su asoleamiento va desde lo mayor, fachada Almirante Riveros, hacia lo menor de sus costados, donde se destacan los edificios anexos que afectan en su iluminación no en totalidad.

El edificio Tassara se encuentra en un estado regular, no posee daños graves. También se destaca la simetría en su espacio residencial, estando sus ventanas alineadas, donde esta se quiebra en su primer nivel para diferenciar su espacio comercial.



Fachada edificio Tassara calle Almirante Riveros.

---

## 7/ PROYECCIÓN

### Avance titulo 1 y 2

---

En el siguiente capítulo se mostrará el avance realizado durante la primera y segunda etapa del título, donde de acuerdo a lo estudiado y observado durante el año se realizan las siguientes propuestas y mejoras.

## Mandante y contraparte

Nombre del proyecto	Galería del emprendedor y difusión patrimonial
Proyecto o programa	Proyecto de arquitectura
Entidad formuladora	I. Municipalidad de Valparaíso
Entidad financiera	SERVIU y SNPG
Entidad técnica	I. Municipalidad de Valparaíso
Iniciativa nueva o de arrastre	Nueva
Entidad responsable operación	I. Municipalidad de Valparaíso
Contraparte	I. Municipalidad de Valparaíso

Tabla 1: Tabla de asignación de recursos. Elaboración propia de acuerdo a datos entregados por la I. Municipalidad de Valparaíso.

### MANDANTE Y CONTRAPARTE

Visita a la municipalidad de Valparaíso, en el edificio Consistorial calle Condell 1490. Las encargadas de recibirnos y orientarnos fueron Gabriela Lozano y Javiera Sotomayor. El edificio actualmente se encuentra en un proyecto de rehabilitación.

“Respecto al tema vivienda se está trabajando fuertemente un prototipo con la recuperación del edificio donde está el Bar Liberty, para uso mixto de comercio y vivienda. Se necesita poblar Valparaíso tanto en el barrio Puerto como en el Almendral. Es un buen insumo y desafío diseñar vivienda familiar en un sitio Patrimonial Mundial y ZT, en un espacio sin hacer un falso histórico y con arquitectura moderna lograr diseñar algo interesante y que preserve los valores de la zona” (María José Larrondo).

El monto hasta el momento ofrecido por el MINVU por concepto de rehabilitación para viviendas es de 500 UF por unidad de vivienda (ver cuadro adjunto, para las viviendas estimadas tabla 2).

El ingreso mensual por concepto de arriendos: Locales comerciales 1er piso y arriendo habitaciones 3er piso: \$1.400.000

Los montos invertidos hasta el momento son:

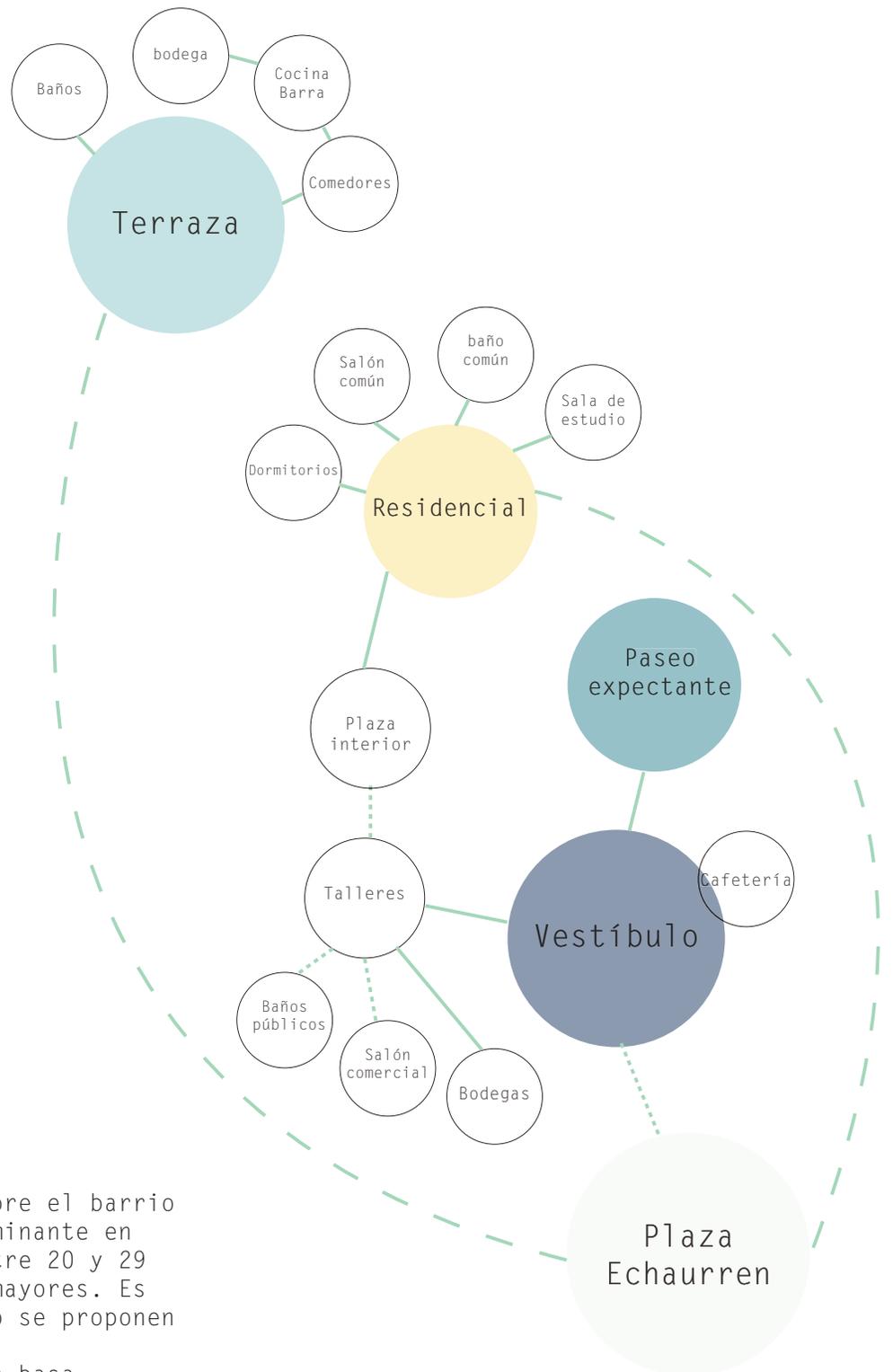
- Financiamiento SERVIU para el estudio y diseño de ingeniería y especialidades \$60.000.000
- Financiamiento SNGP para el diseño de arquitectura \$30.000.000.

Los siguientes datos han sido entregados por la I. Municipalidad de Valparaíso para el actual proyecto de rehabilitación del inmueble Tassara.

ANÁLISIS DE OBRAS POR EJECUTAR		
<b>OBRAS GENERALES</b>		
Estructura, fachada, techumbre, cubiertas.		
<b>A- REPARACIÓN ELEMENTOS ESTRUCTURALES</b>	<b>4.447,50</b>	118.385.558
Elementos verticales (muros perimetrales e interiores)	1.529,50	40.713.608
Elementos horizontales (vigas y envigados de maderas)	2.185,00	58.162.297
Techumbre (cerchas de madera)	733,00	19.511.654
<b>B- REPARACIÓN EN LA EDIFICACIÓN</b>	<b>1.626,00</b>	43.395.642
Fachadas (reparaciones y pinturas estucos, cornisas, ornamentos)	1,260.00	33.539.814
Cubiertas (planchas de zinc y traslúcidas) y hojaldrarías	366,50	9.755.827
<b>1° NIVEL</b>		
"Economía Naranja" (industrias creativas, co working, labs start up), comercio de proximidad.		
<b>C- REHABILITACIÓN DE RECINTOS</b>	<b>2.000,00</b>	53.237.800
Obras interiores Bar Liberty	1.000,00	26.618.900
Obras interiores recintos comerciales/productivos	1.000,00	26.618.900
<b>D- REHABILITACIÓN INSTALACIONES</b>	<b>317,45</b>	9.887.590
Agua potable (normalizar arranque y medidores)	152,95	4.071.361
Alcantarillado (unión domiciliaria)	109,25	2.908.115
Red eléctrica	109,25	2.908.115
Red de gas combustible (red interior)	109,25	2.908.115
<b>2° y 3° NIVEL</b>		
Viviendas unifamiliares, 11 unidades habitacionales por piso (22 unidades en total)		
<b>E- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS</b>	<b>11.00,00</b>	<b>292.807.900</b>
Obras interiores habitacionales viviendas 2°piso	5.500,00	146.403.950
Obras interiores habitacionales viviendas 3°piso	5.500,00	146.403.950
<b>F- REPARACION INSTALACIONES</b>	<b>2.403,50</b>	<b>63.978.526</b>
Agua potable (normalizar arranque y medidores)	764,75	20.356.804
Alcantarillado (unión domiciliaria)	546,25	14.540.574
Red eléctrica	546,25	14.540.574
Red de gas combustible (red interior)	546,25	14.540.574
<b>TOTAL EDIFICIO COMÚN</b>	<b>6.074,00</b>	<b>161.681.199</b>
<b>TOTAL 1°PISO</b>	<b>2.371,45</b>	<b>63.125.390</b>
<b>TOTAL 2° Y 3° PISO</b>	<b>11.000,00</b>	<b>292.807.900</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.445,45</b>	<b>517.616.489</b>
25% GG. Y UTIL	4.861,36	129.404.122
<b>VALOR NETO</b>	<b>24.306,81</b>	<b>647.020.611</b>
19% I.V.A	4.618,29	122.933.916
<b>TOTAL</b>	<b>28.925,11</b>	<b>769.954.527</b>
US\$		<b>1.140.673</b>
Valor UF al 24.05.17 (\$)	26.618,90	
Valor US\$ al 24.05.17 (\$)	675	
en base a tabla análisis de costos definidas por CORTAL el año 2007		
<b>E- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS (MINVU)</b>	<b>11.000,00</b>	<b>292.807.900,0</b>
<b>REHABILITACIÓN DE EDIFICIO Y 1°PISO</b>	<b>17.925,11</b>	<b>477.146.627,3</b>
<b>Fondo del Patrimonio Cultural</b>	0,7	<b>180.000.000</b>
<b>Cofinanciamiento</b>	0,3	<b>77.142.857</b>
<b>Donaciones Culturales + otros</b>		<b>257.142.857</b>
		<b>220.003.770</b>

# Propuesta Titulo I

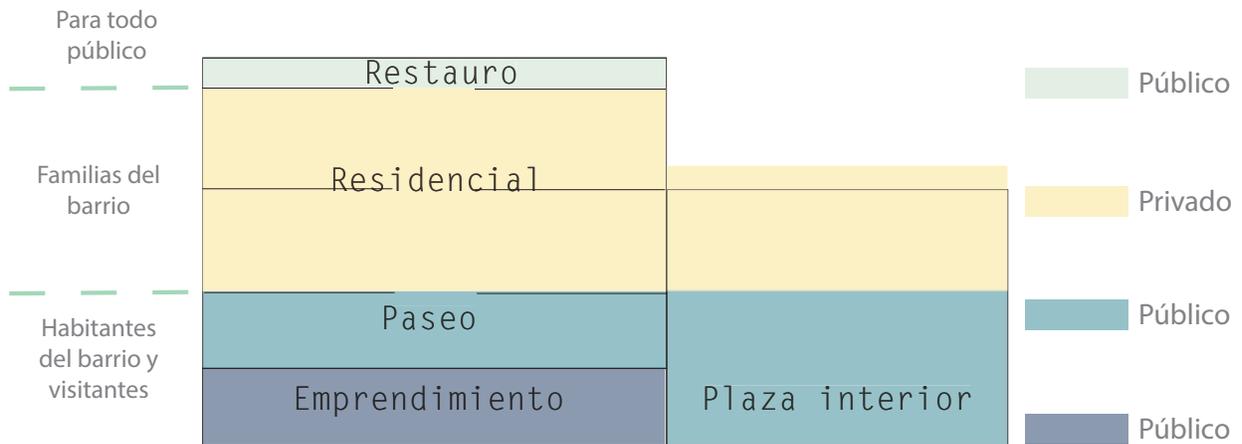
## Organismo programático



De acuerdo a lo estudiado sobre el barrio Puerto, la edad etaria predominante en el sector son los jóvenes entre 20 y 29 años, junto con los adultos mayores. Es por esto que para el proyecto se proponen viviendas familiares.

El equipamiento del barrio se basa principalmente en comercios de toda índole para satisfacer las necesidades básicas de los habitantes. Como propuesta torno a esto, se busca reafirmar la identidad del barrio, mediante el emprendimiento, talleres y su venta.

## Propuesta programática



El programa se compone por un programa mixto de tipo público residencial.

### RESIDENCIAL

El segundo y tercer piso del edificio Tassara se compone de espacios residenciales.

Estas habitaciones van dirigidas a:

1/ familias: Estas a través de los años han disminuido en la zona puerto.

2/ Jóvenes trabajadores y estudiantes: La zona de Valparaíso se compone de múltiples recintos educacionales, por lo que la ciudad ha tomado un gran potencial para el recibir de estudiantes fuera de la zona para que puedan realizar sus estudios. En cuanto a los jóvenes, la zona también es utilizada como una zona para el llegar, debido a que sus trabajos se realizan fuera de la zona.

### PÚBLICO

El primer piso junto con la terraza componen la parte pública del edificio. El primer piso se enfoca en la reafirmación de la identidad de Valparaíso, mediante la fabricación, la exposición y la venta, permitiendo un encuentro de la comunidad y su permanecer en contemplación hacia el exterior. Al fondo del primer piso se propone un revés de la plaza Echaurren, un espacio para el descanso y el juego para las personas y estudiantes que descienden del cerro.

A esto se le agrega un altillo a lo largo de la extensión del edificio, para su recorrer en contemplación de las distintas actividades realizadas en el piso inferior.

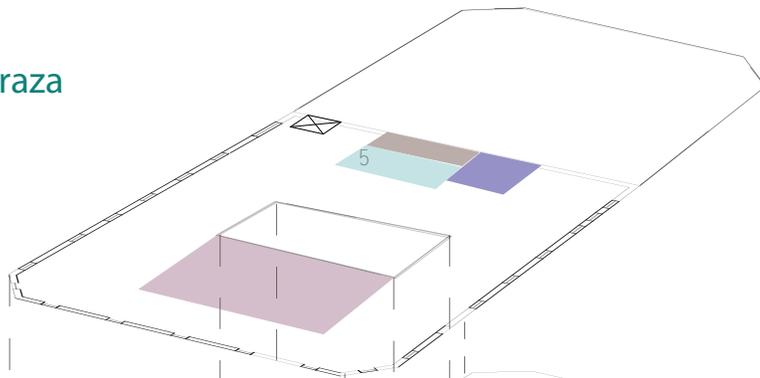
El cuarto piso, compuesto por la terraza, también forma parte de la parte pública del edificio mediante un restaurant, privilegiado por su vista hacia la plaza Echaurren junto con sus edificios históricos. Su accesibilidad es dada por medio de un exclusivo ascensor, sin interferir en los pisos residenciales.

ACTO: Recorrer expectante torno a los bordes permeables

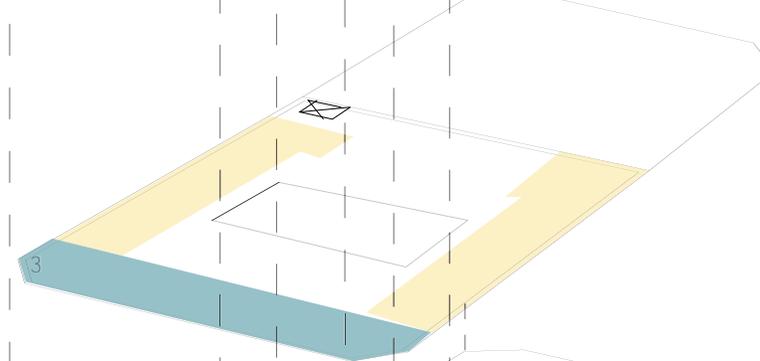
FORMA: Galería extendida en abertura expectante

ERE: Doble largo orientado

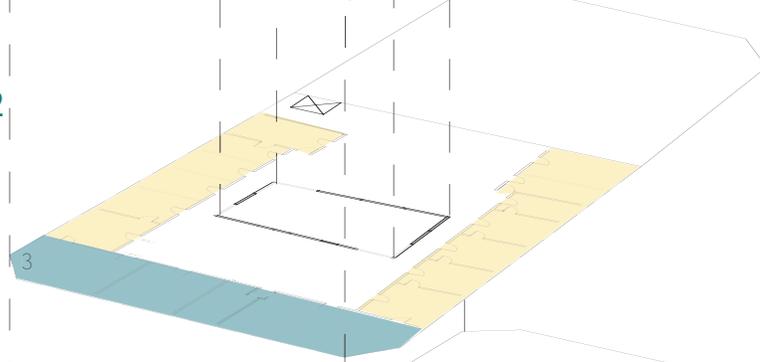
Nivel 4 terraza



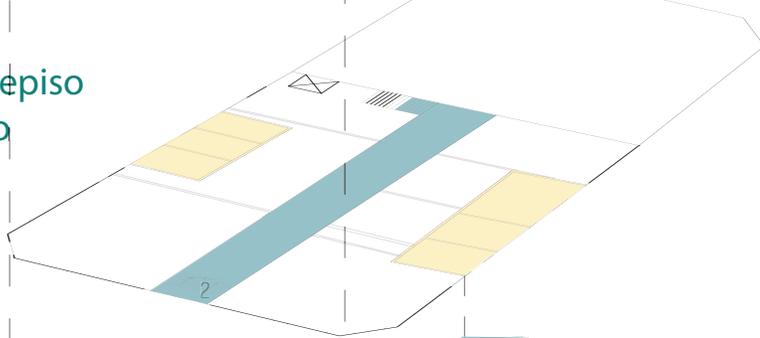
Nivel 3



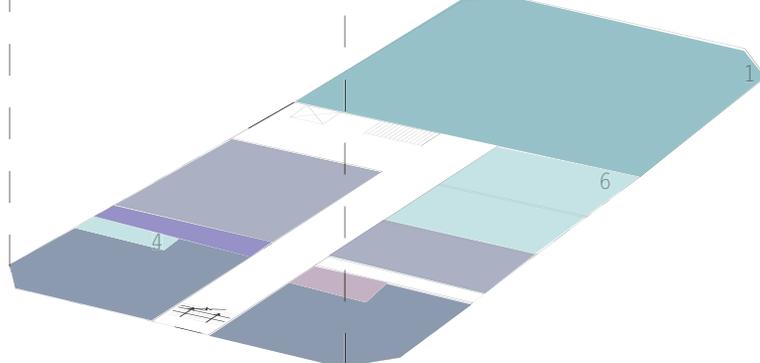
Nivel 2



Nivel entresuelo  
Altílo



Nivel 1



Criterios de  
intervención

Potenciar el vacío luminoso central [Lucarna]

Mantener el bar liberty, por su historia y valor para el barrio

Mantener y potencia la tipología comercial/residencial del edificio

Reutilizar ciertas partes del sistema constructivo del inmueble

Conservar la simetría de las fachadas, junto con la recuperación de los arcos originales

Talleres emprendimiento

Vestibulo

Recreación

1. Plaza interior
2. Paseo elevado
- 3 Común residencial

Baños

Tienda expositiva

Restauro

4. Café
5. Restaurant (cocina)
6. Liberty

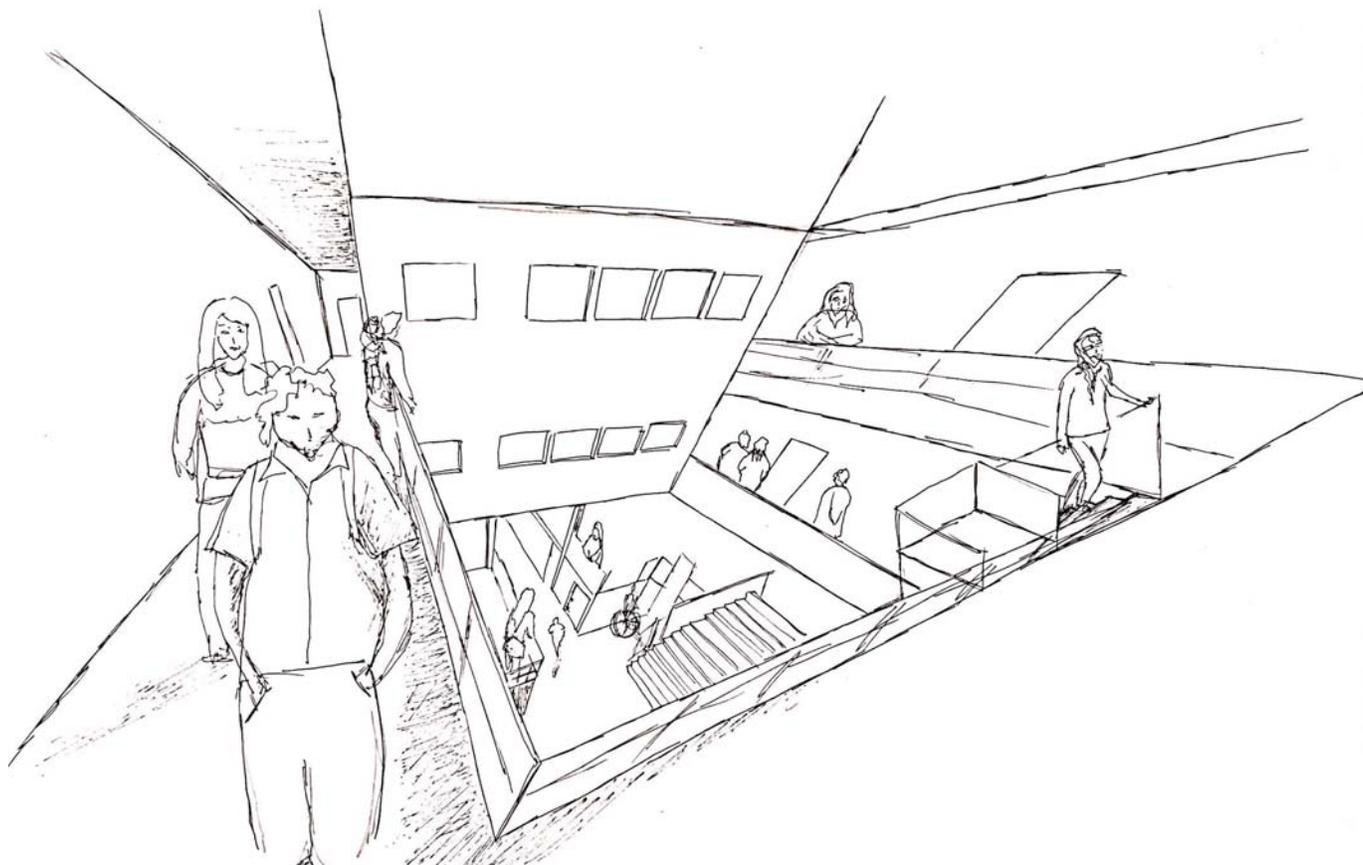
Comedores

Bodega

Residencial

## Propuesta Titulo II

### EDIFICIO TASSARA: GALERÍA DE EMPRENDIMIENTO Y DIFUSIÓN PATRIMONIAL



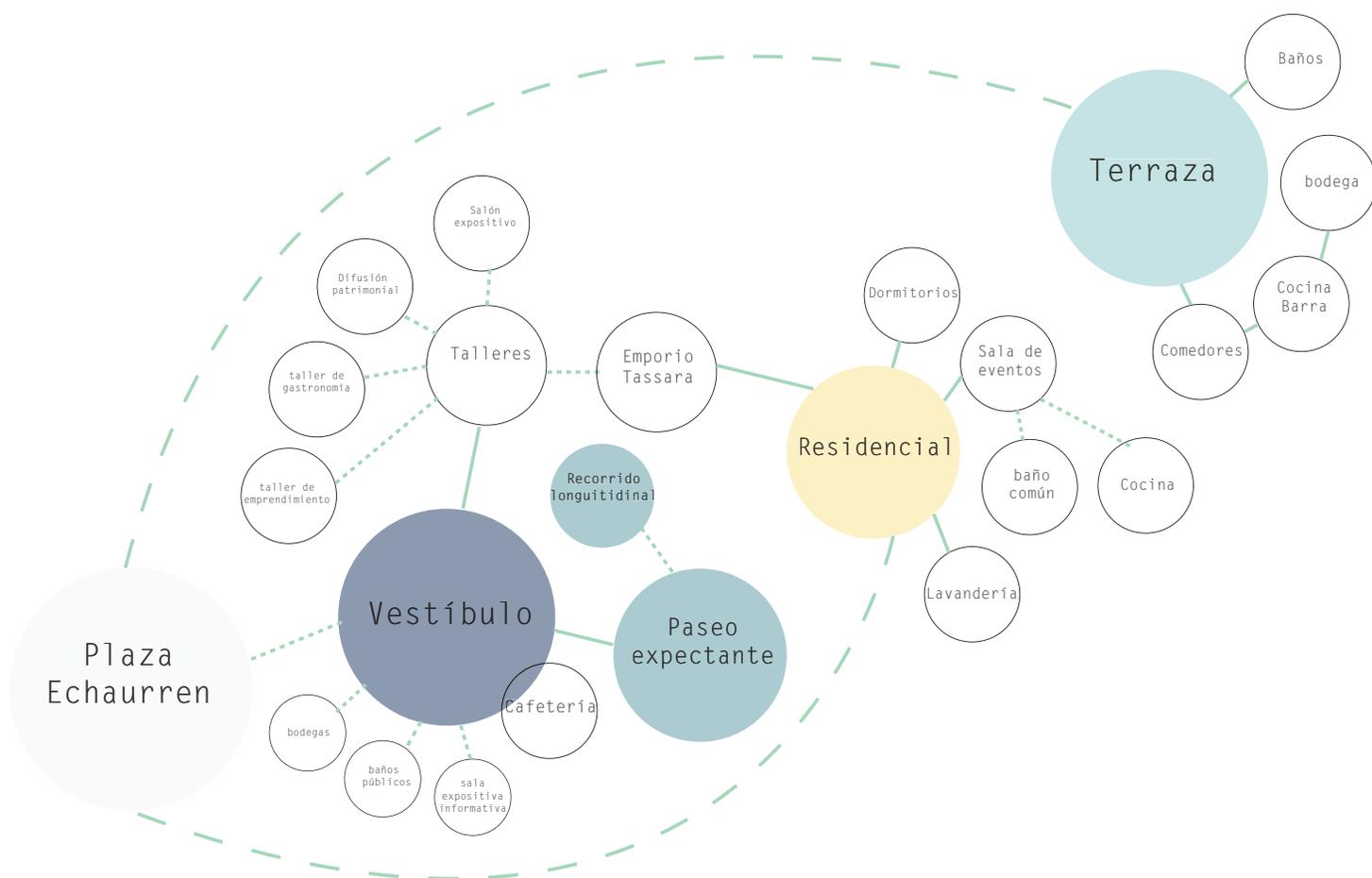
Croquis habitado desde la lucarna central. El vacío central articula verticalmente el espacio dentro del edificio en bordes vitrina.

Para el proyecto de rehabilitación patrimonial en el edificio Tassara, se propone una galería con espacios para el emprendimiento barrial, donde se da espacio a los propios locatarios de mostrar y enseñar de sus trabajos. Además se tendrán espacios de reunión para la difusión patrimonial, un espacio donde la gente pueda informarse de la situación tanto de los inmuebles patrimoniales como del propio Valparaíso, junto con el diálogo entre ellos para su mejora.

Manteniendo la tipología existente y característica del barrio Puerto, en sus pisos superiores se mantendrán las viviendas sociales con subsidio de arriendo.

La galería se proyecta en torno a un recorrido longitudinal, generando una extensión de la Plaza Echaurren, recorriendo ambos edificios reconociendo la dimensión cuadrada generada con la vinculación del edificio colindante al Tassara.

El proyecto considera una superficie de 3.045,74 m<sup>2</sup>, los cuales se distribuyen entre el Edificio Tassara y su edificio colindante hacia el cerro, el cual se toma para el proyecto dado su deplorable estado de conservación y su potencial de relación del edificio hacia la cuadra próxima al cerro Cordillera.



## ACTO

### RECORRER EXPECTANTE TORNO A LOS BORDES PERMEABLES

Se propone un espacio para el recorrer en torno al avistar de las distintas actividades que se realizan dentro del edificio, un doble recorrido dado vertical y horizontalmente acompañado del esperar en lo permeable. Este recorrido horizontal de los edificios conforman una extensión de la plaza, una prolongación de su eje que relaciona lo público de esta y lo privado del espacio de las viviendas hacia el cerro, rematando en el encuentro de las calles San Martín y Clave.

## FORMA

### GALERIA EXTENDIDA EN ABERTURA EXPECTANTE

El edificio Tassara, junto con su edificio colindante hacia calle San Martín, se emplazan en el umbral de la plaza Echaurren que dan inicio y término de un recorrido barrial a lo comercial y viceversa. mientras que los ejes transversales rompen en su centro enfrentado hacia el edificio. Es desde este quiebre central que se proyecta un eje extendido desde la plaza hacia el interior del inmueble, junto con un réplica de esta proyección en vertical. Esto con el fin de relacionar lo público horizontal y lo privado en pendiente en un entre dual de permanencia y recorrido.

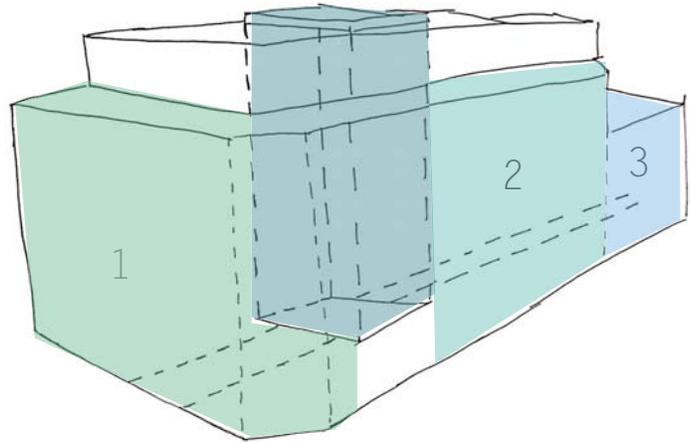


Imagen x: Radicalidad del proyecto propuesto

## PROPÓSITO ARQUITECTÓNICO

INCORPORAR ESPACIOS DE REUNIÓN PARA EL EMPRENDER Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO EN RELACIÓN AL BARRIO FUNDACIONAL DE VALPARAÍSO

El edificio Tassara se encuentra emplazado en plena plaza Echaurren, enfrentandola por su deslinde sur. La plaza se identifica como un centro de flujos tanto peatonales como de transporte interurbano, siendo un espacio de gran concurrencia e importancia para las personas que viven y transitan por este nodo urbano, espacio conector público entre el Plan y los Cerros Cordillera, Toro y Arrayán..

El inmueble hoy en día se encuentra en un estado de deterioro considerable, es por esto que la I. Municipalidad de Valparaíso, a través de la Oficina de Gestión Patrimonial, ha implementado un proyecto de rehabilitación Patrimonial para el edificio, considerando el valor histórico y patrimonial del barrio, pensando así para este espacio el destino de habitación social de bajo costo de arriendo en sus niveles superiores y respetando el primer nivel en su uso comercial, donde se encuentra desde 1978 el conocido Bar Liberty, último de los afamados bares de la denominada Cuadra de la Bohemia Porteña.

## ORGANISMO

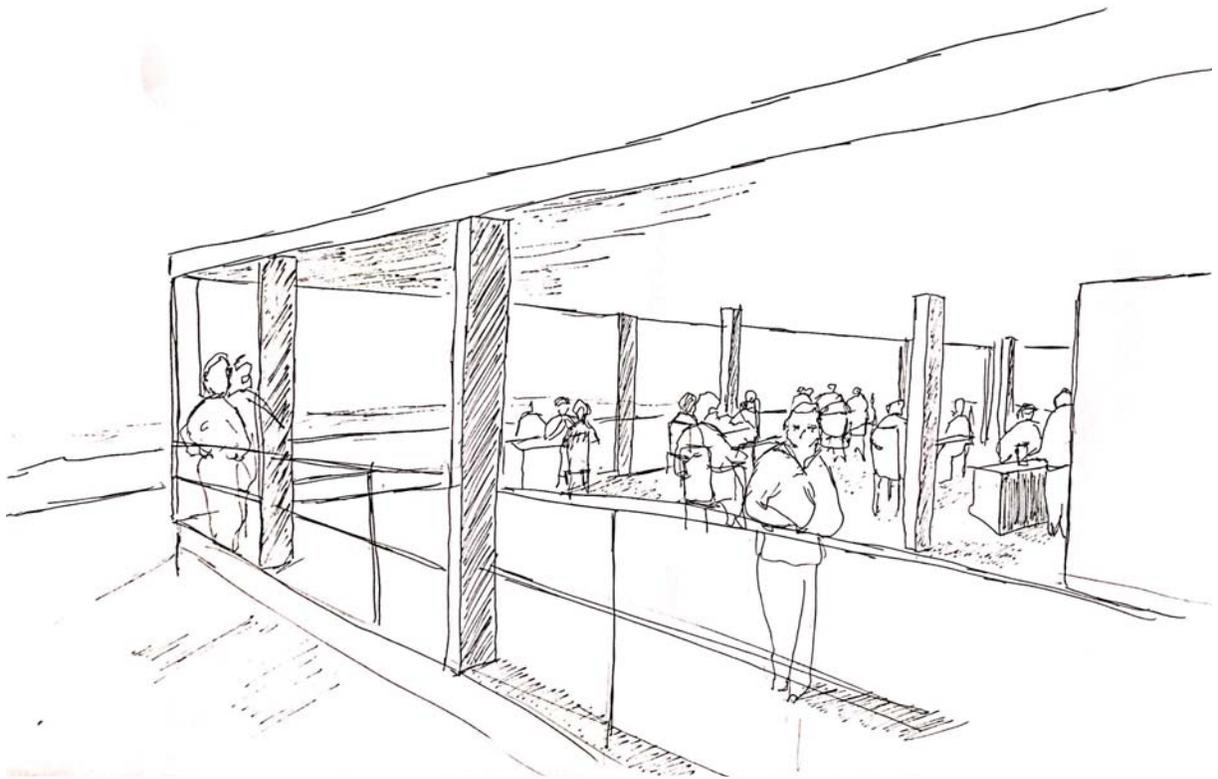
Al realizarse trabajos del ERE durante el primer trimestre, se reconoce la condición de cuadra que adquiere al tomar el edificio Tassara (rol 2010-1) junto con su edificio colindante (rol 2010)-. Se reconoce un eje central proyectado desde la plaza hacia el interior de los edificios, proyectando un paseo alargado en extensión a la plaza.

En un principio solo se pensaba un espacio para el emprender barrial, junto con el recorrer expectante en el centro borde del edificio.

El nuevo organismo, incorpora además, centros de difusión patrimonial, un taller de gastronomía y un salón expositivo, siendo enfocados a los propios habitantes del barrio, principalmente adultos jóvenes y mayores que habitan dentro del sitio.

## RADICALIDAD

El edificio Tassara se compone de dos cuerpos estructurados cada uno por si solo, siendo un tercero el edificio anexo a este. Estos congregan en un centro permeable que se extiende en la verticalidad del inmueble. (Imagen x)



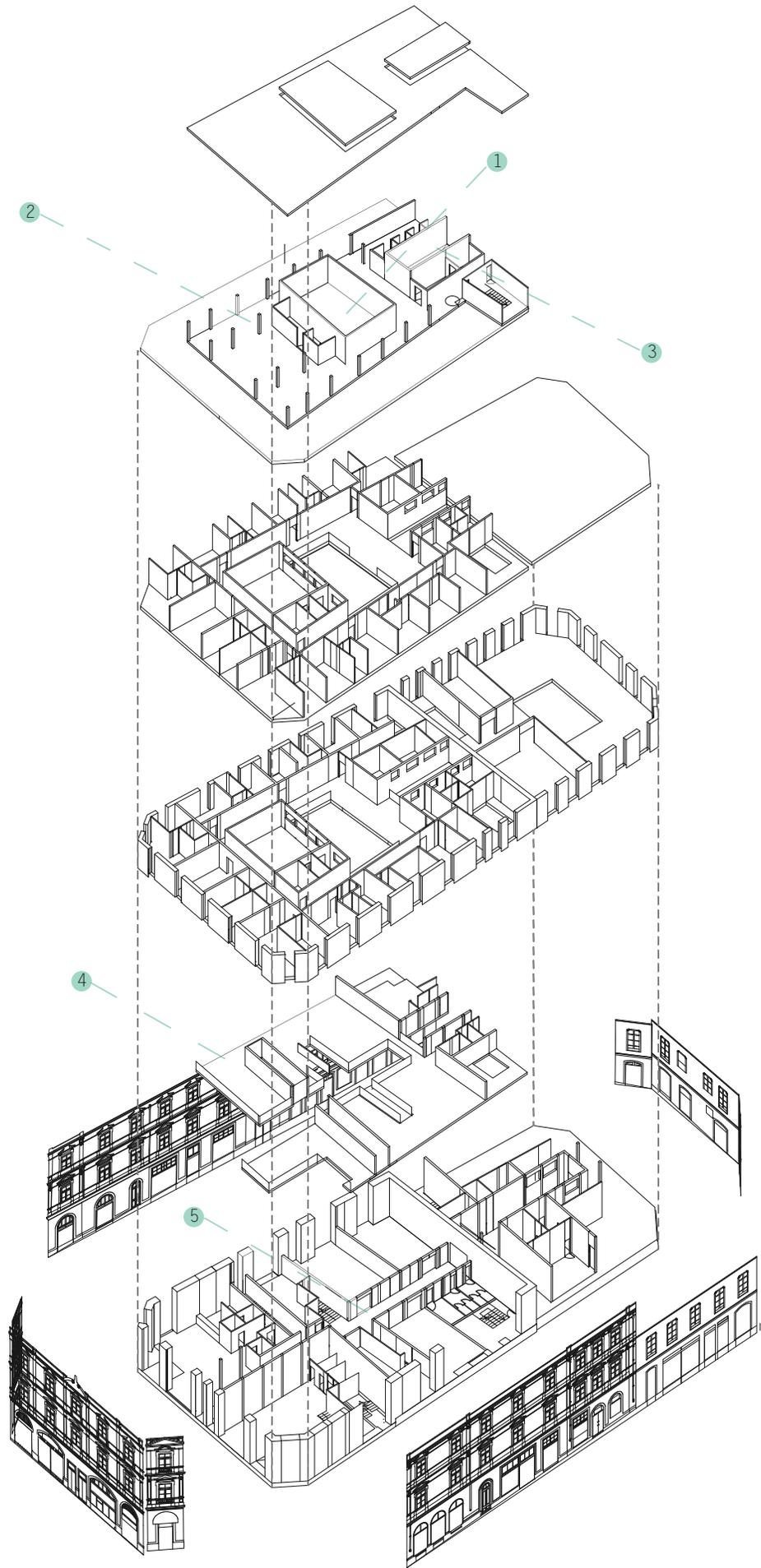
En la terraza de la Fachada Tassara las personas se orientan espacialmente gracias al mar que se asoma desde el fondo. Las personas recorren en los bordes en contemplación reconociendo el barrio fundacional de Valparaíso.



Vista desde el acceso central del edificio (desde plaza Echaurren). se reconoce una longitudinal total que recorre la cuadra proyectada, junto con lo alto del expectar que recorre el borde.

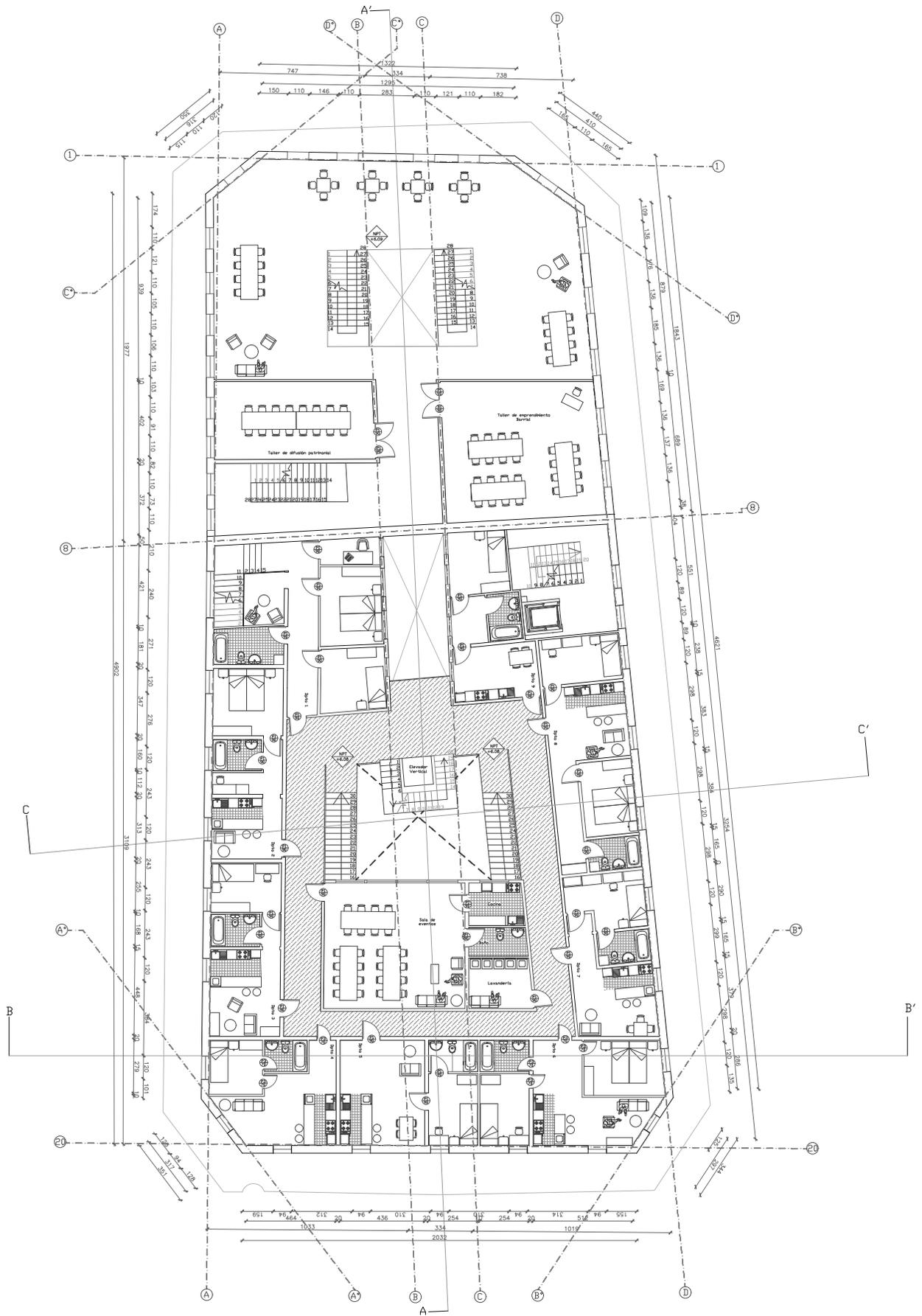
## ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

- 1** **TERRAZA**  
Propuesta terraza de restauración. se propone una terraza en el último piso del inmueble Tassara, respetando su volumetría. Se genera un retrancamiento en sus bordes principales de la terraza, replicando la radicalidad horizontal del recorrido propuesto.
- 2** **PATRIO DE LUZ**  
Manteniendo la lucarna existente, se propone una extensión conectora del total de la vertical del edificio, reconociendo su verticalidad total que posee el inmueble.  
Las circulaciones principales son generadas en este vacío central.
- 3** **LUCARNA**  
Se proyecta una nueva lucarna en límite de los edificios, mejorando la luminosidad en la parte sur del edificio.
- 4** **ALTILLO**  
Entre el primer y segundo piso del edificio Tassara se proyecta un altillo, continuando con el recorrer de la galería. Esto además, permite el expectar hacia las actividades en la parte inferior sin interrumpir la circulación principal ni los talleres.
- 5** **RE-ESTRUCTURACIÓN**  
El edificio hoy en día posee un eje central de hormigón, dividiendo longitudinalmente el edificio. Se propone así, el reemplazo de este eje central por dos ejes de acero que permiten el recorrido longitudinal entre los talleres y actividades.



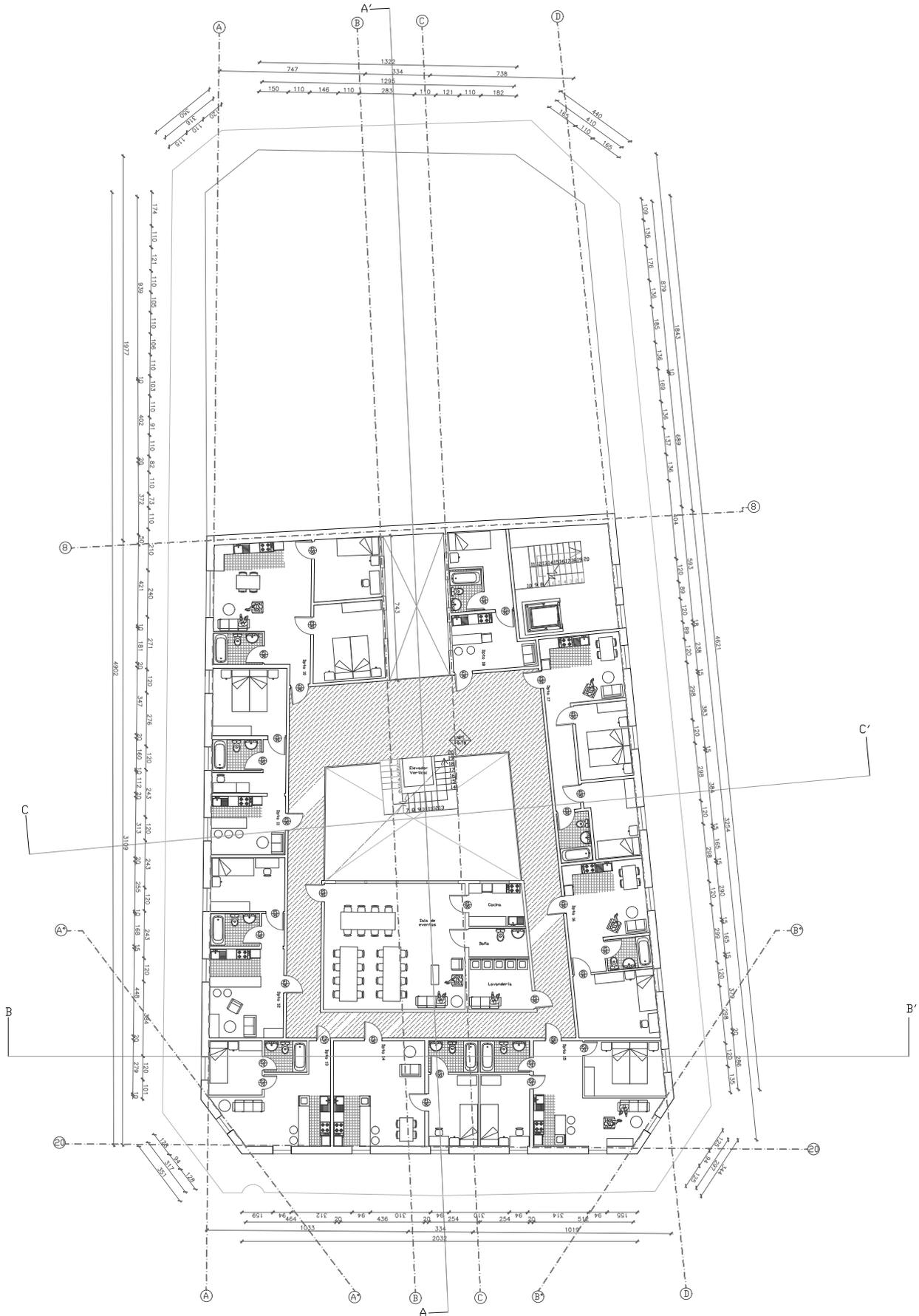






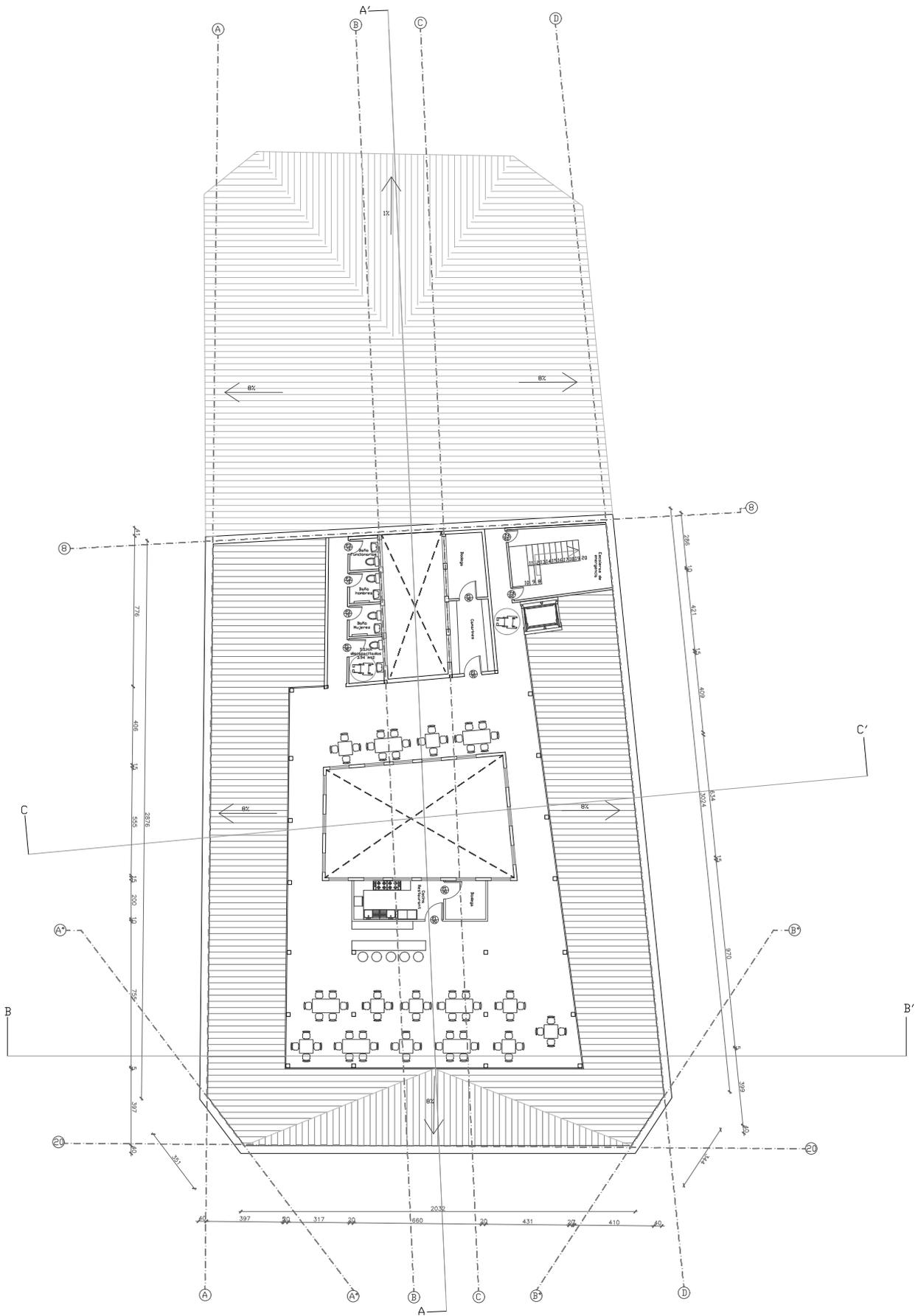
Planta segundo piso





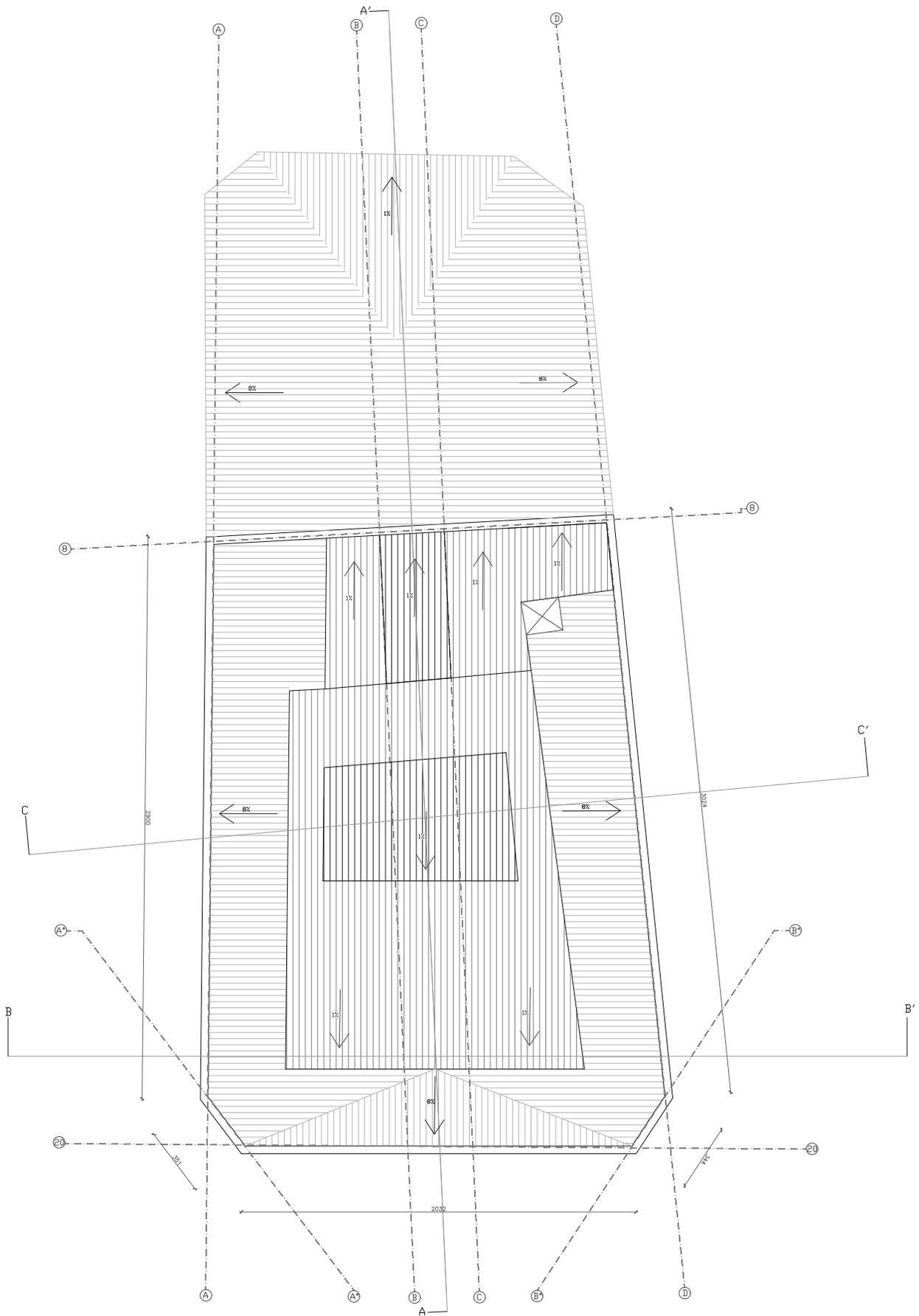
Planta tercer piso



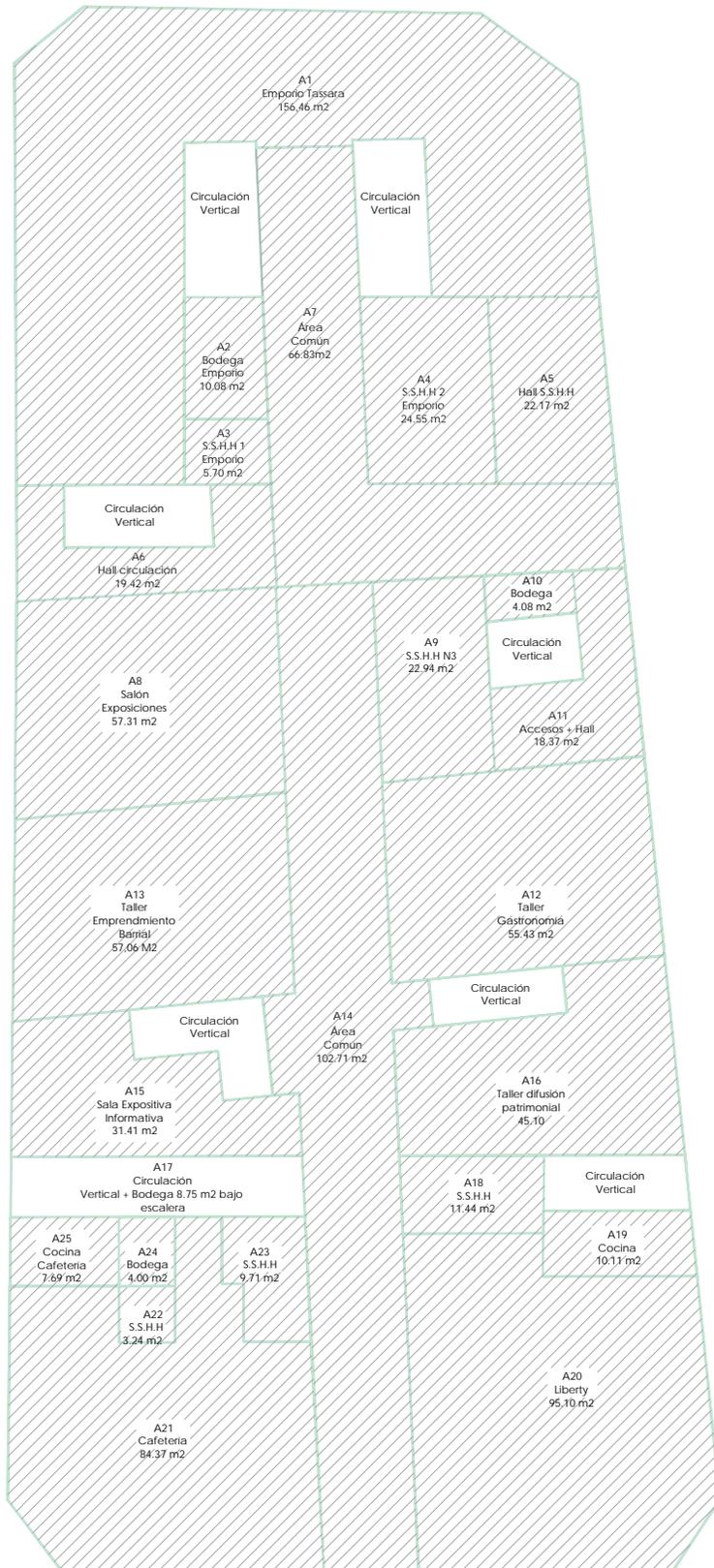


Planta terraza

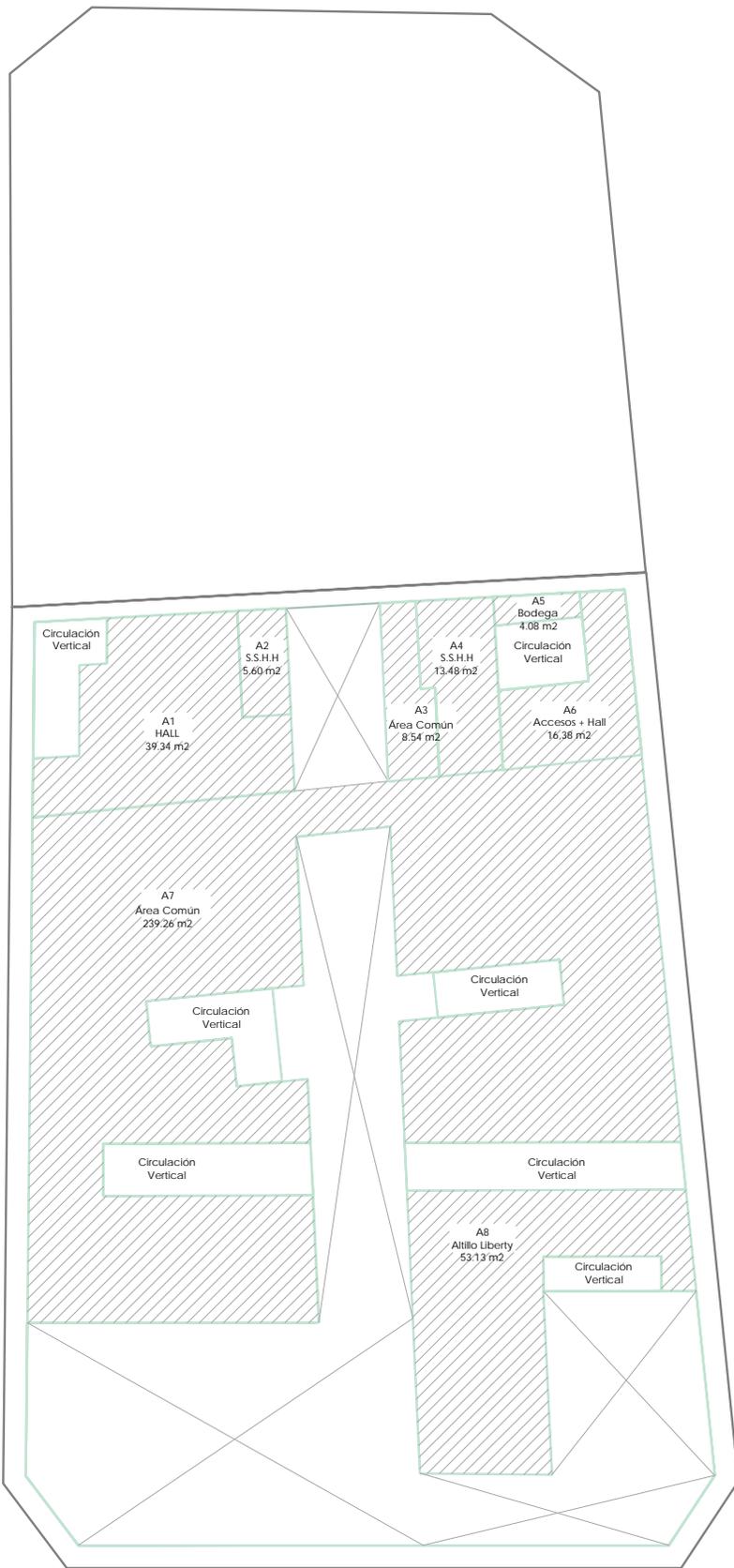




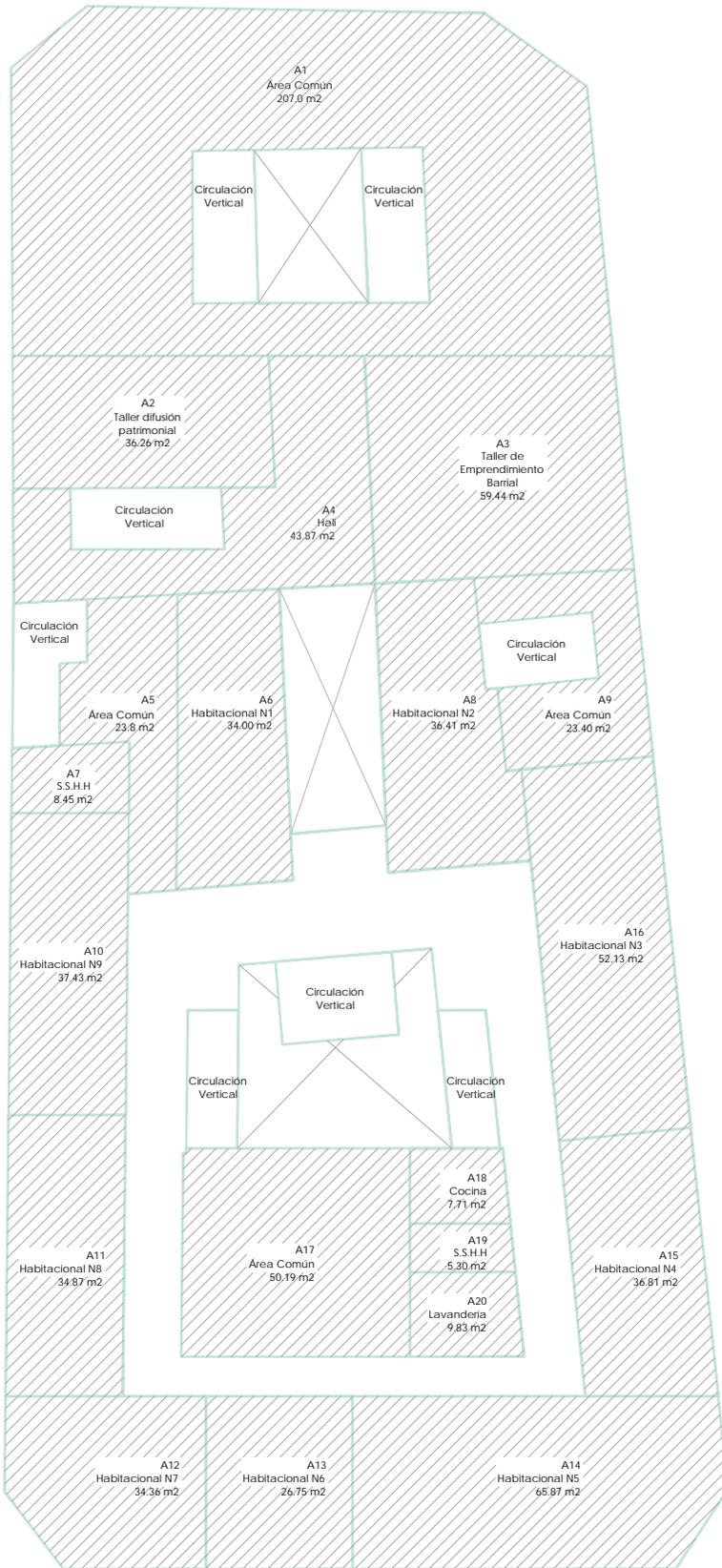
Planta techumbre 



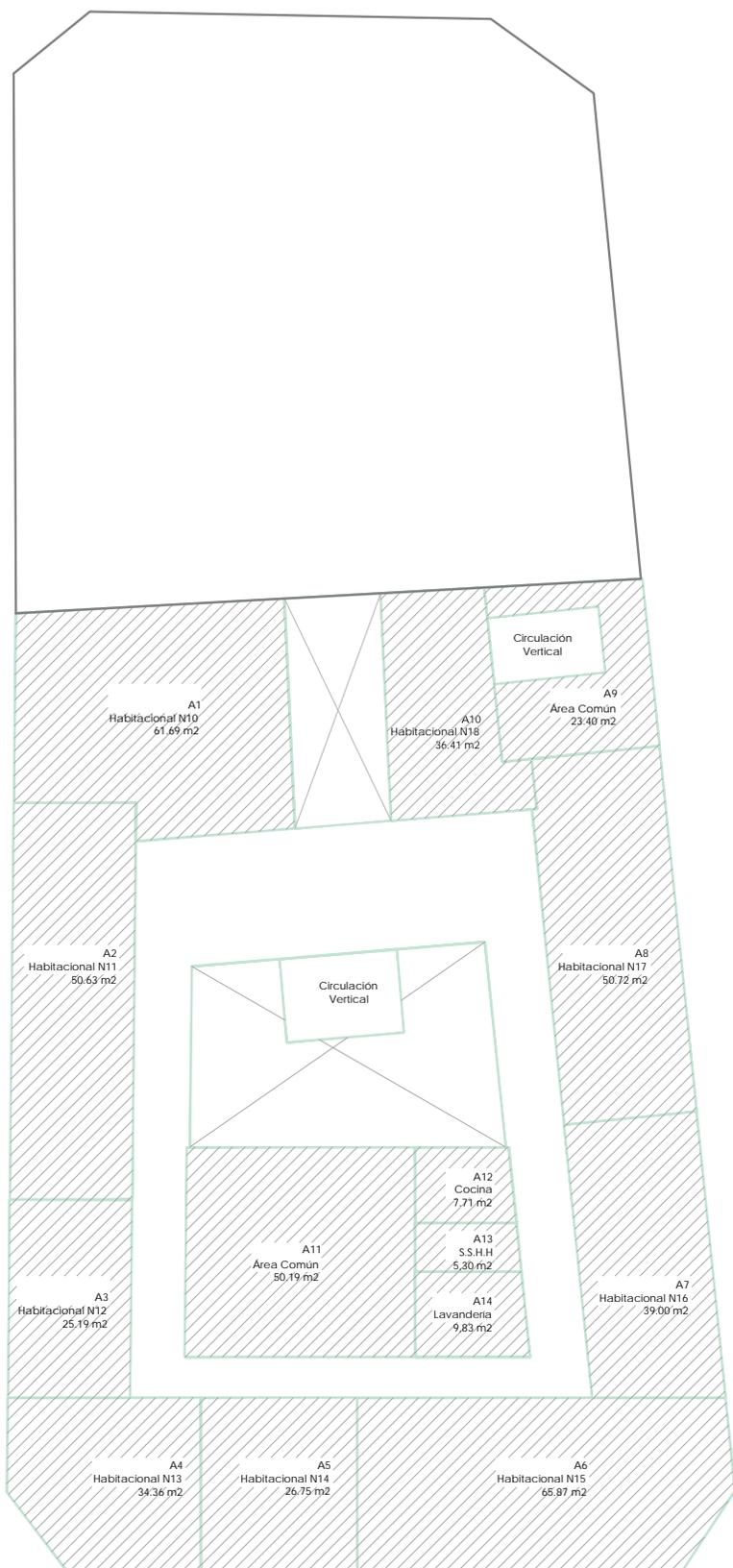
CUADRO DE SUPERFICIE 1ER NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	EMPORIO TASSARA	156,46 M2
A2	BODEGA EMPORIO	10,08 M2
A3	S.S.H.H N1	5,70 M2
A4	S.S.H.H N2	24,55 M2
A5	HALL S.S.H.H	22,17 M2
A6	HALL CIRCULACION	19,42 M2
A7	ÁREA COMÚN	66,83 M2
A8	SALA EXPOSICIONES	57,31 M2
A9	S.S.H.H N3	22,94 M2
A10	BODEGA	4,08 M2
A11	ACCESO + HALL	18,37 M2
A12	TALLER GASTRONOMÍA	55,43 M2
A13	TALLER E. BARRIAL	57,06 M2
A14	ÁREA COMÚN	102,71 M2
A15	SALA EXPOSITIVA	31,41 M2
A16	TALLER DIFUSIÓN	45,10 M2
A17	CIRC. + BODEGA	8,75 M2
A18	S.S.H.H LIBERTY	11,44 M2
A19	COCINA LIBERTY	10,11 M2
A20	LIBERTY	95,10 M2
A21	CAFETERIA	84,37 M2
A22	S.S.H.H CAFETERIA	3,24 M2
A23	S.S.H.H CAFETERIA	9,71 M2
A24	BODEGA CAFETERIA	4,00 M2
A25	COCINA CAFETERIA	7,69 M2
TOTAL DE SUPERFICIE 1ER NIVEL		1058,17 M2



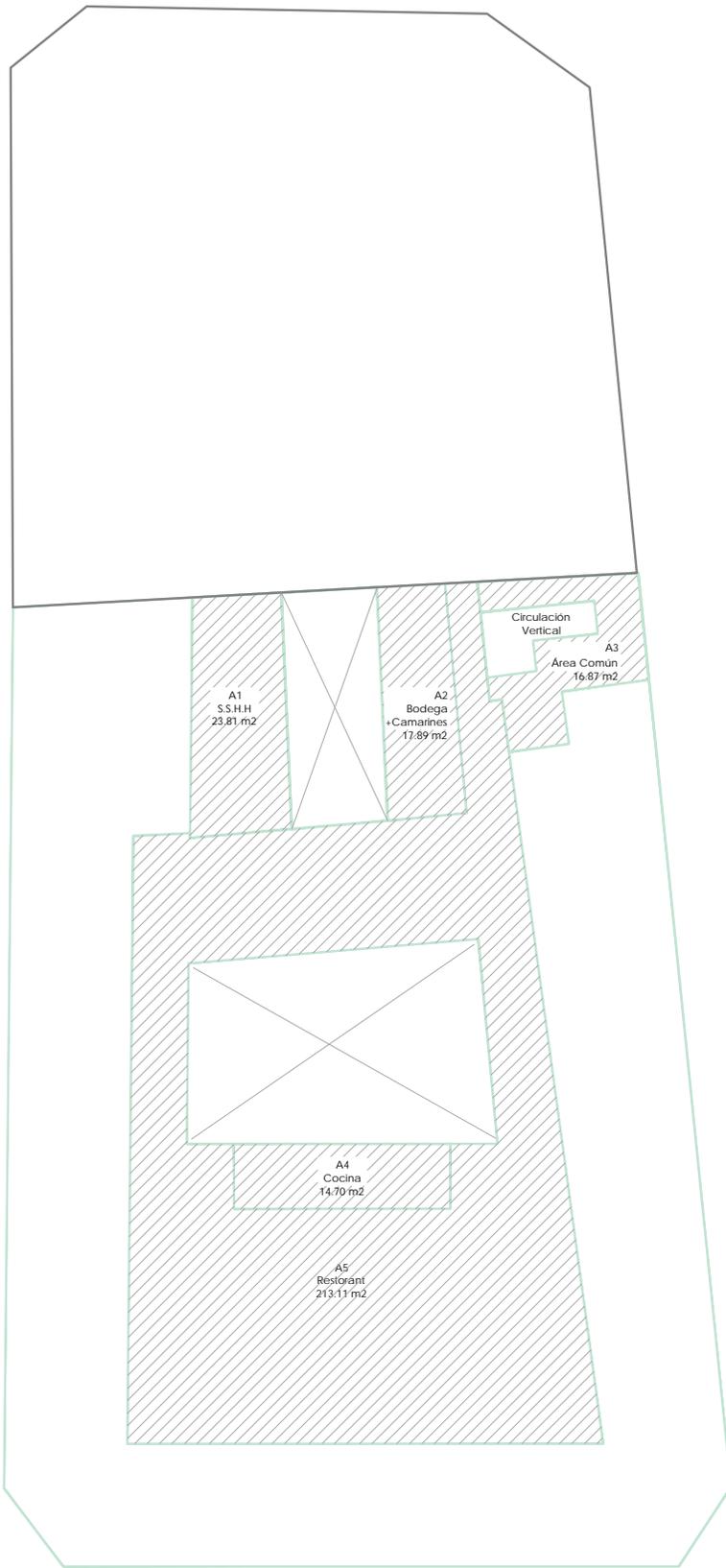
CUADRO DE SUPERFICIE ENTREPISO		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	HALL	39,34 M2
A2	S.S.H.H	5,60 M2
A3	AREA COMÚN	8,54 M2
A4	S.S.H.H	13,48 M2
A5	BODEGA	4,08 M2
A6	HALL CIRCULACION	16,38 M2
A7	ÁREA COMÚN	239,26 M2
A8	LIBERTY ALTILLO	53,13 M2
TOTAL DE SUPERFICIE ENTREPISO NIVEL		379,81 M2



CUADRO DE SUPERFICIE 2DO NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	ÁREA COMÚN	207,00 M2
A2	TALLER PATRIMONIAL	36,26 M2
A3	TALLER E. BARRIAL	59,44 M2
A4	HALL	43,87M2
A5	ÁREA COMÚN	23,80 M2
A6	HABITACIONAL N1	34,00M2
A7	S.S.H.H	8,45 M2
A8	HABITACIONAL N2	36,41 M2
A9	ÁREA COMÚN	23,40 M2
A10	HABITACIONAL N9	37,43 M2
A11	HABITACIONAL N8	34,87 M2
A12	HABITACIONAL N7	34,36 M2
A13	HABITACIONAL N6	26,75 M2
A14	HABITACIONAL N5	65,87 M2
A15	HABITACIONAL N4	36,81 M2
A16	HABITACIONAL N3	52,13 M2
A17	ÁREA COMUN	50,19 M2
A18	COCINA	7,71 M2
A19	S.S.H.H	5,30 M2
A20	LAVANDERÍA	9,83 M2
TOTAL DE SUPERFICIE 2DO NIVEL		833,88 M2



CUADRO DE SUPERFICIE 3ER NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	HABITACIONAL N10	61,69 M2
A2	HABITACIONAL N11	50,63 M2
A3	HABITACIONAL N12	25,19 M2
A4	HABITACIONAL N13	34,36 M2
A5	HABITACIONAL N14	26,75 M2
A6	HABITACIONAL N15	65,87 M2
A7	HABITACIONAL N16	39,00 M2
A8	HABITACIONAL N17	50,72M2
A9	AREA COMUN	23,40 M2
A10	HABITACIONAL N18	36,41 M2
A11	AREA COMUN	50,19 M2
A12	COCINA	7,71 M2
A13	S.S.H.H	5,30 M2
A14	LAVANDERIA	9,83 M2
TOTAL DE SUPERFICIE 3ER NIVEL		487,05 M2



CUADRO DE SUPERFICIE TERRAZA		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	S.S.H.H	23,81 M2
A2	BODEGA + CAMARIN	17,89 M2
A3	AREA COMÚN	16,87 M2
A4	COCINA	14,70 M2
A5	RESTORANT	213,11 M2
TOTAL DE SUPERFICIE TERRAZA		286,38 M2

---

## 8/ PROYECCIÓN

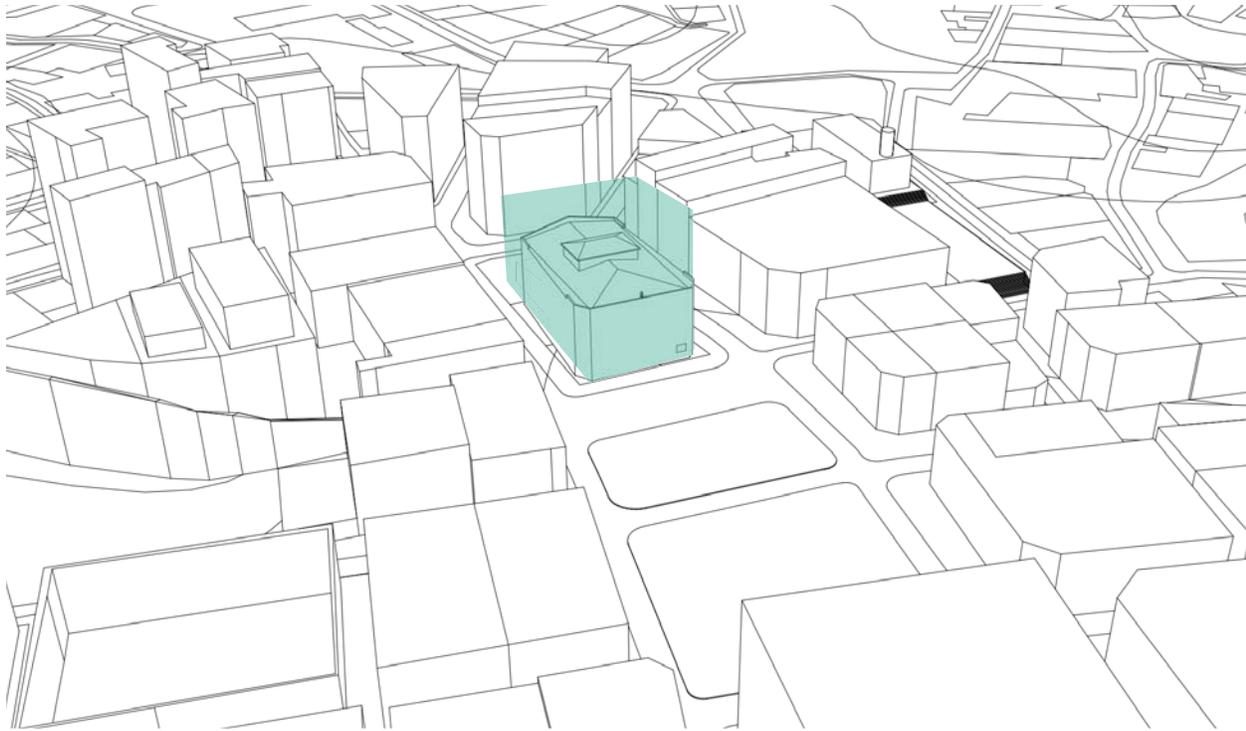
### Titulo 3

---

Capítulo final en el que se muestra el resultado final del proyecto de rehabilitación en el inmueble Tassara, con los respectivos arreglos según correcciones en los títulos pasados

# Propuesta Titulo II

## EDIFICIO TASSARA: GALERÍA DE EMPRENDIMIENTO Y DIFUSIÓN PATRIMONIAL

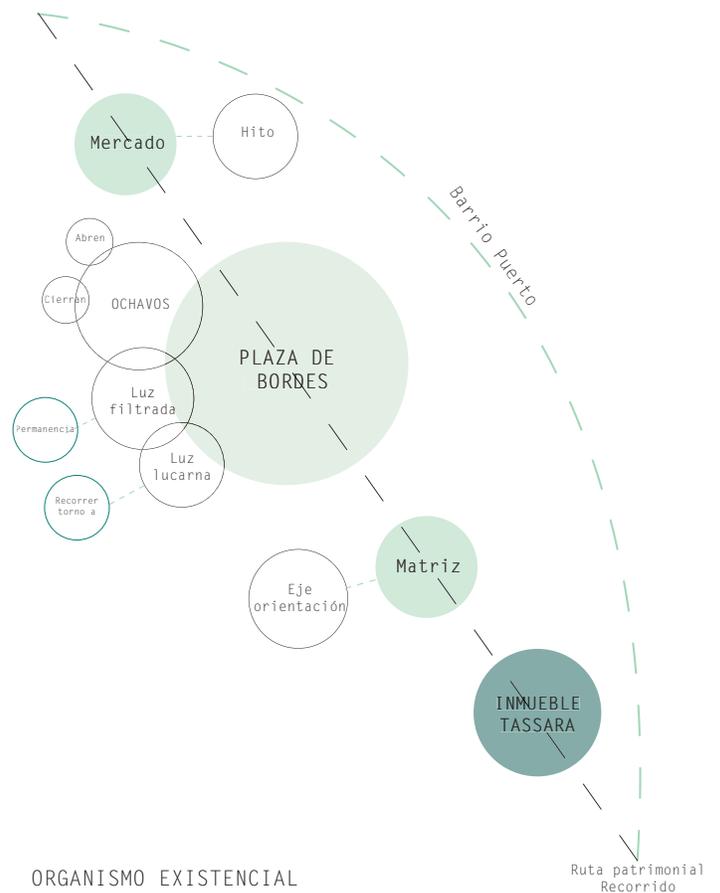


### CASO ARQUITECTÓNICO

#### CASO A DESARROLLAR

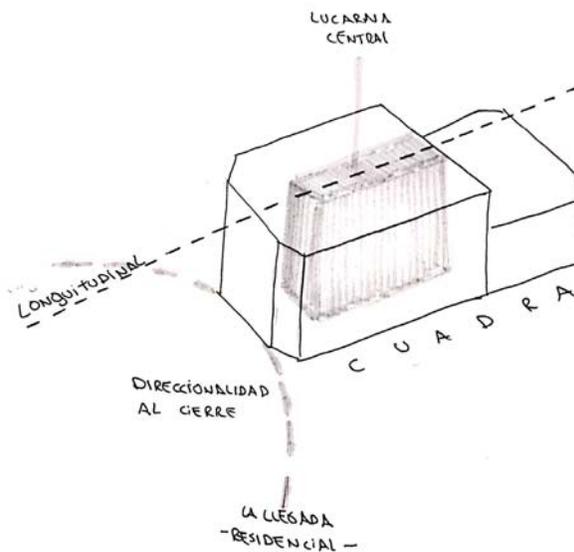
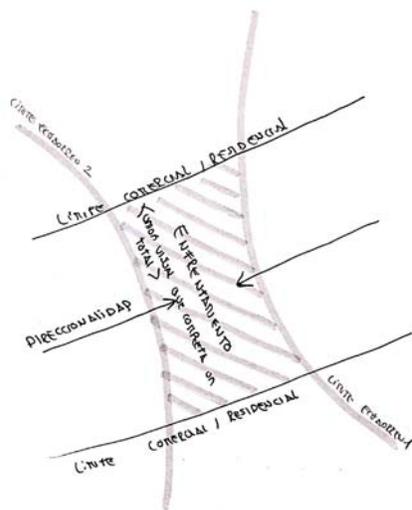
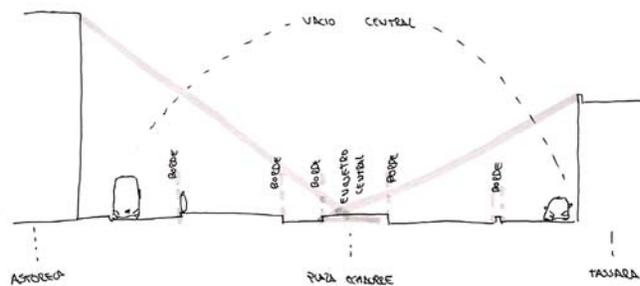
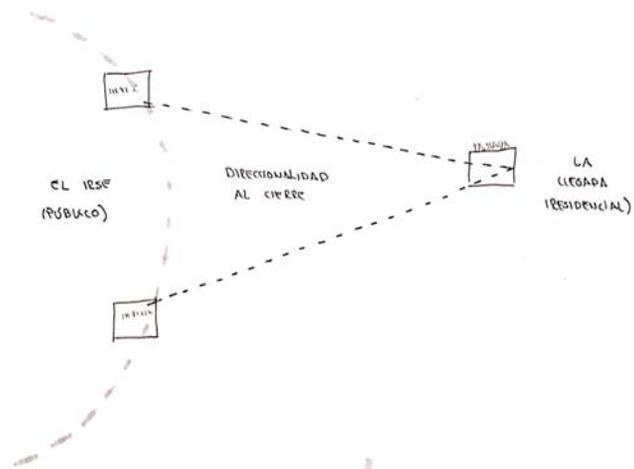
Como caso de proyecto se trabaja El edificio Tassara, el cual corona a la plaza Echaurren (sector declarado Zona Típica de Valparaíso), enfrentandola por su deslinde sur. La plaza se identifica como un centro de flujos tanto peatonales como de transporte interurbano, siendo un espacio de gran concurrencia e importancia para las personas que viven y transitan por este nodo urbano, espacio conector público entre el Plan y los Cerros Cordillera, Toro y Arrayán.

El inmueble hoy en día se encuentra en un estado de deterioro considerable, siendo habitado solo en su primer piso como espacio comercial, clausurado en su segundo piso y encontrándose el tercero en una toma u ocupación ilegal de la propiedad.



ORGANISMO EXISTENCIAL

Ruta patrimonial  
Recorrido



## ACTO

### RECORRER EXPECTANTE TORNO A LOS BORDES PERMEABLES

Se propone un espacio para el recorrer en torno al avistar de las distintas actividades que se realizan dentro del edificio, un doble recorrido dado vertical y horizontalmente acompañado del esperar en lo permeable.

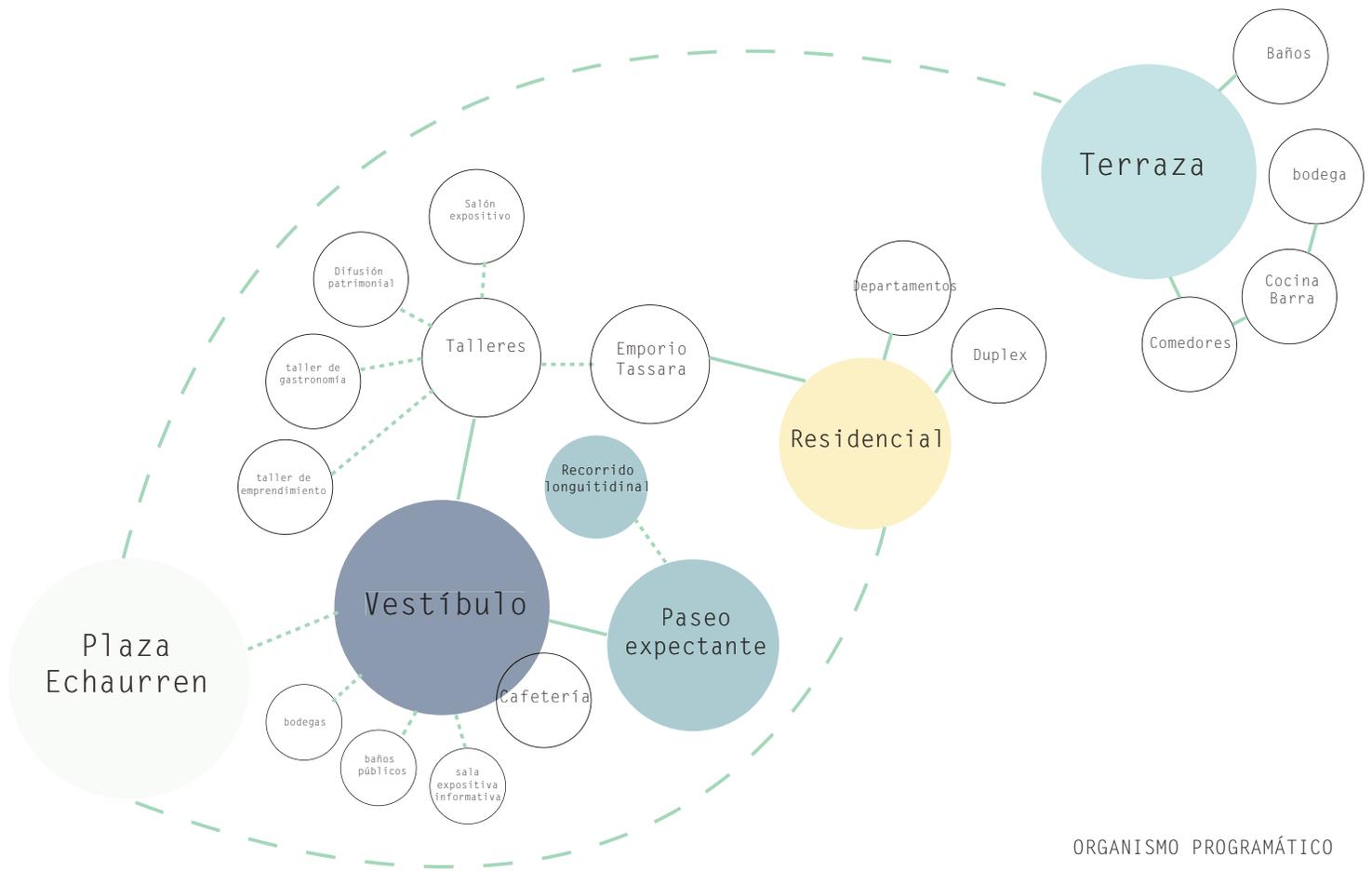
Este recorrido horizontal de los edificios conforman una extensión de la plaza, una prolongación de su eje que relaciona lo público de esta y lo privado del espacio de las viviendas hacia el cerro, rematando en el encuentro de las calles San Martín y Clave.

## FORMA

### GALERIA EXTENDIDA EN ABERTURA EXPECTANTE

El edificio Tassara, junto con su edificio colindante hacia calle San Martín, se emplazan en el umbral de la plaza Echaurren que dan inicio y término de un recorrido barrial a lo comercial y viceversa. Mientras que los ejes transversales rompen en su centro enfrentado hacia el edificio.

Es desde este quiebre central que se proyecta un eje extendido desde la plaza hacia el interior del inmueble, junto con un réplica de esta proyección en vertical. Esto con el fin de relacionar lo público horizontal y lo privado en pendiente en un entre dual de permanencia y recorrido.



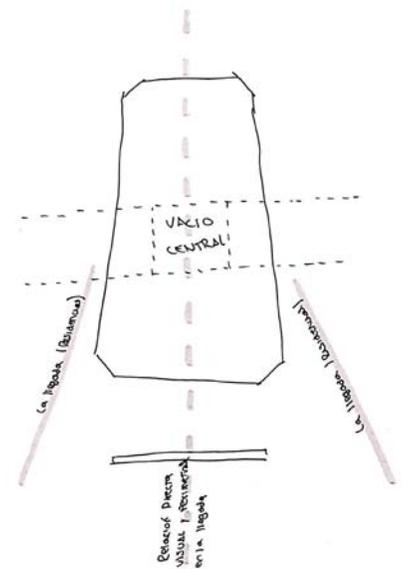
ORGANISMO PROGRAMÁTICO

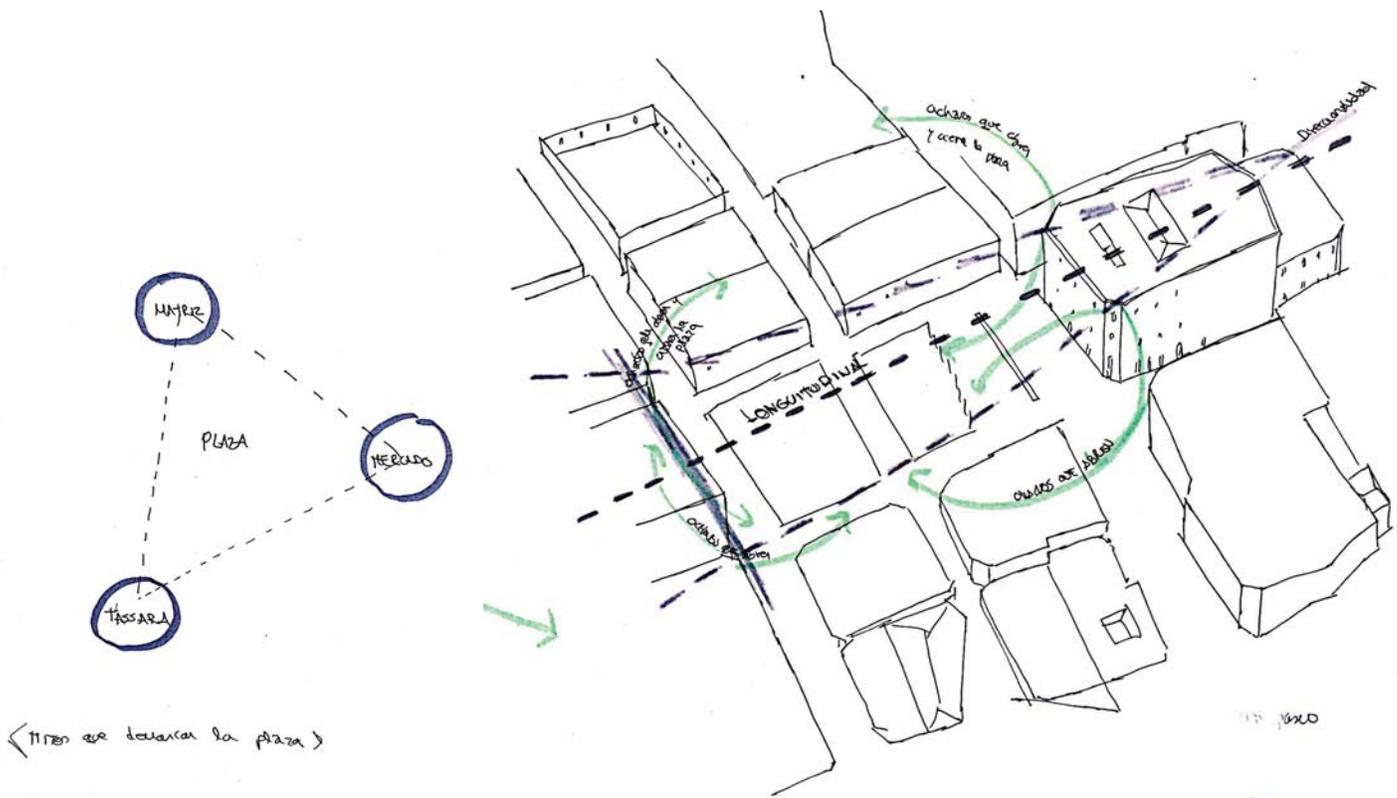
## PROPÓSITO ARQUITECTÓNICO

INCORPORAR ESPACIOS DE REUNIÓN PARA EL EMPRENDER Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO EN RELACIÓN AL BARRIO FUNDACIONAL DE VALPARAÍSO

El edificio Tassara se encuentra emplazado en plena plaza Echaurren, enfrentandola por su deslinde sur. La plaza se identifica como un centro de flujos tanto peatonales como de transporte interurbano, siendo un espacio de gran concurrencia e importancia para las personas que viven y transitan por este nodo urbano, espacio conector público entre el Plan y los Cerros Cordillera, Toro y Arrayán..

El inmueble hoy en día se encuentra en un estado de deterioro considerable, es por esto que la I. Municipalidad de Valparaíso, a través de la Oficina de Gestión Patrimonial, ha implementado un proyecto de rehabilitación Patrimonial para el edificio, considerando el valor histórico y patrimonial del barrio, pensando así para este espacio el destino de habitación social de bajo costo de arriendo en sus niveles superiores y respetando el primer nivel en su uso comercial, donde se encuentra desde 1978 el conocido Bar Liberty, último de los afamados bares de la denominada Cuadra de la Bohemia Porteña.





## PROPUESTA

El proyecto busca aprovechar el punto clave en el que se ubica el inmueble, rematando a la Plaza Echaurren con sus ochavos recibidores y propagadores de flujos frente a un vacío urbano. El edificio actúa como un espacio de transición, el cual marca el fin de la Plaza para dar inicio al recorrido residencial. Es por esto, que se propone para el edificio, ser una extensión de la plaza hacia el fin de su cuadra, generando una dualidad de umbrales de tránsito y de paseo.

### PARTICULARIDADES ESPACIALES

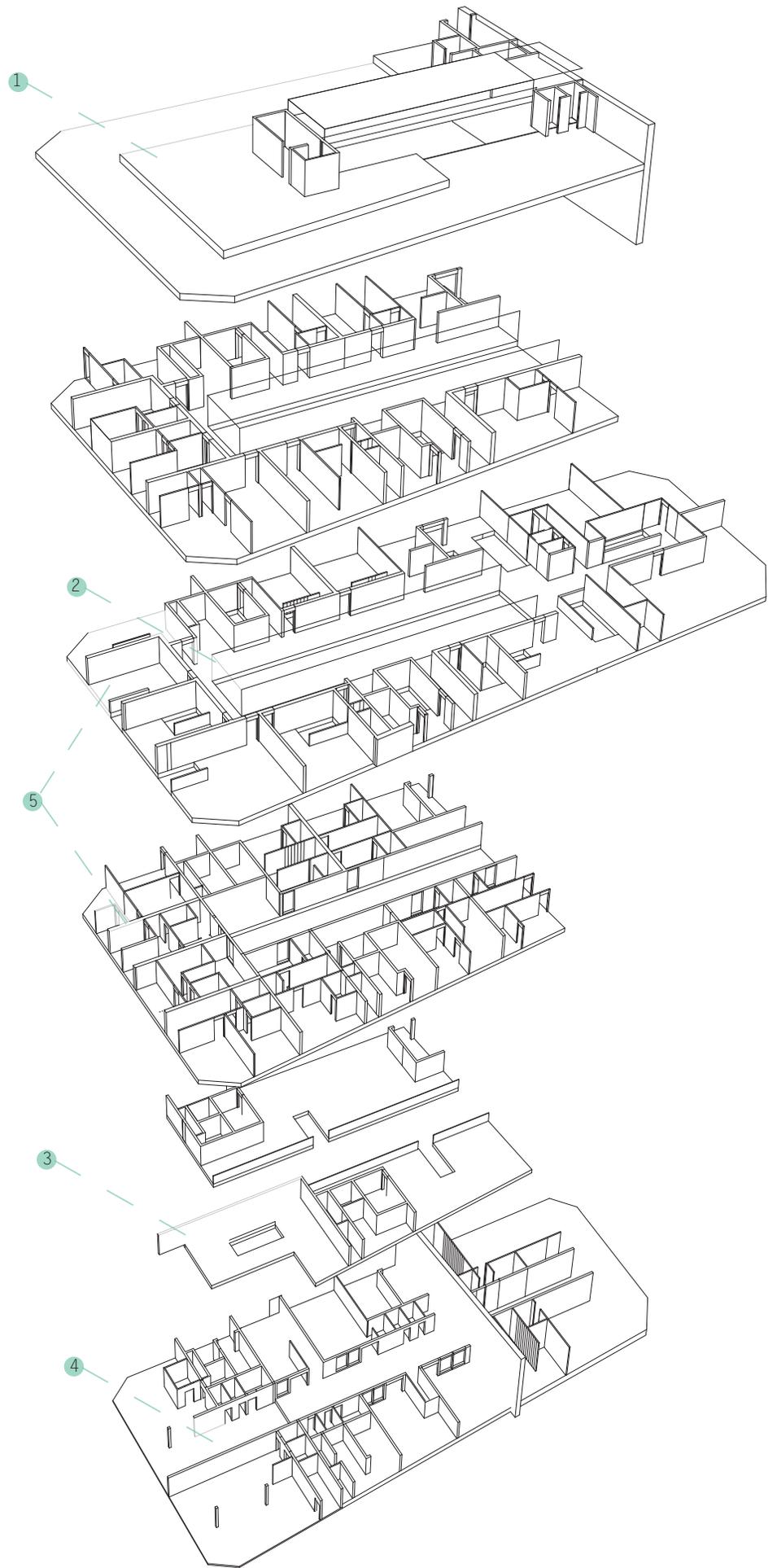
1. Longitudinal de plaza a cerro, se proyecta un eje que conecta la realidad pública con la privada del barrio en un largo que va desde la plaza hacia el retiro de la calle San Martín, revelando el total del edificio como un potencial urbano.

2. Vertical de temple, se proyectan las lucarnas que dividen al edificio en su longitudinal, cuidando el resguardo del interior de la casa, separada del espacio de recorrido público en horizontal por la galería de difusión patrimonial como hacia la terraza en el último piso.

3. Borde como centro, similar a la plaza misma, el ver y ser visto de los actos compartidos bajo un temple público, hacen de este bordear un centro, una relación recíproca que será llevada de la escala total de la plaza a la escala del pormenor del edificio en la intervención propuesta como generatriz del acto.

## ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

- 1** **TERRAZA**  
Propuesta terraza de restauración. se propone una terraza en el último piso del inmueble Tassara, respetando su volumetría. Se genera un retrancamiento en sus bordes principales de la terraza, replicando la radicalidad horizontal del recorrido propuesto.
- 2** **PATRIO DE LUZ**  
Se mantiene la propuesta original de una lucarna central. El proyecto propone una extensión conectora del total de la vertical del edificio, reconociendo su verticalidad total que posee el inmueble, junto con el alargamiento de la lucarna en relación al eje longitudinal propuesto.
- 3** **GALERÍA**  
Entre el primer y segundo piso del edificio Tassara se proyecta una galería en medio piso, continuando con el recorrer de la galería. Esto además, permite el expectar hacia las actividades en la parte inferior sin interrumpir la circulación principal ni los talleres.
- 4** **RE-ESTRUCTURACIÓN**  
El edificio hoy en día posee un eje central de hormigón, dividiendo longitudinalmente el edificio. Se propone así, el reemplazo de este eje central por dos ejes de acero que permiten el recorrido longitudinal entre los talleres y actividades.
- 5** **DUPLEX**  
El primer y segundo nivel habitacional son conformados por duplex, siendo su acceso por el nivel superior, Para la mejora de su luminosidad se proyecta una ventana anexa a la original, la cual se extiende a lo largo de duplex.



## DEMANDA Y CONTRAPARTE

Nombre del proyecto	Galería del emprender y difusión patrimonial
Proyecto o programa	Proyecto de arquitectura
Entidad formuladora	I. Municipalidad de Valparaíso
Entidad financiera	SERVIU y SNGP
Entidad técnica	I. Municipalidad de Valparaíso
Iniciativa nueva o de arrastre	Nueva
Entidad responsable operación	I. Municipalidad de Valparaíso
Contraparte	I. Municipalidad de Valparaíso

## CONTRAPARTE Y PROBLEMÁTICA

Se toma como contraparte a la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, a través de la Dirección de Gestión Patrimonial, abordando el problema del creciente deterioro del Barrio Puerto como punto fundacional de la ciudad y el escaso cuidado de sus edificios históricos y la relación de estos con los habitantes, por lo que el mandante define como una falla en la valoración del patrimonio inmaterial, el cual es tanto o más importante que el patrimonio arquitectónico del Puerto ya que son las personas las cuales deben tomar conciencia de su legado histórico para ser puesto en valor y cuidar de esta forma la zona típica protegida por la Unesco.

## APORTE AL MEDIO DICIPLINAR

El proyecto busca ser un modelo de intervención patrimonial que respete el esquema elemental de los inmuebles de Valparaíso en su estratificación comercial y habitacional. Con esto, se pretende poner en valor la tipología misma y el potencial que el primer piso tiene para con el espacio público. De esto, el mandante define al proyecto como un giro en el modelo de intervención, donde la fachada actualmente es un mero elemento ornamental a respetar, por lo que se pretende dar valor a la fachada como un borde que revele el interior sin irrumpir en el resguardo del espacio habitacional.

## RESTRICCIONES

Al trabajar en Zona de conservación histórica de loteo fundacional y por, sobre todo, zona típica, se toman las medidas correspondientes para no irrumpir con la volumetría original del inmueble Tassara, el cual cuenta con la nominación de inmueble de conservación histórica. La terraza proyectada no sobrepasa las rasantes ni es perceptible desde el nivel de calle, así como su materialidad se diferencia de la estructura original, sin caer en considerarse por ningún motivo un falso histórico.

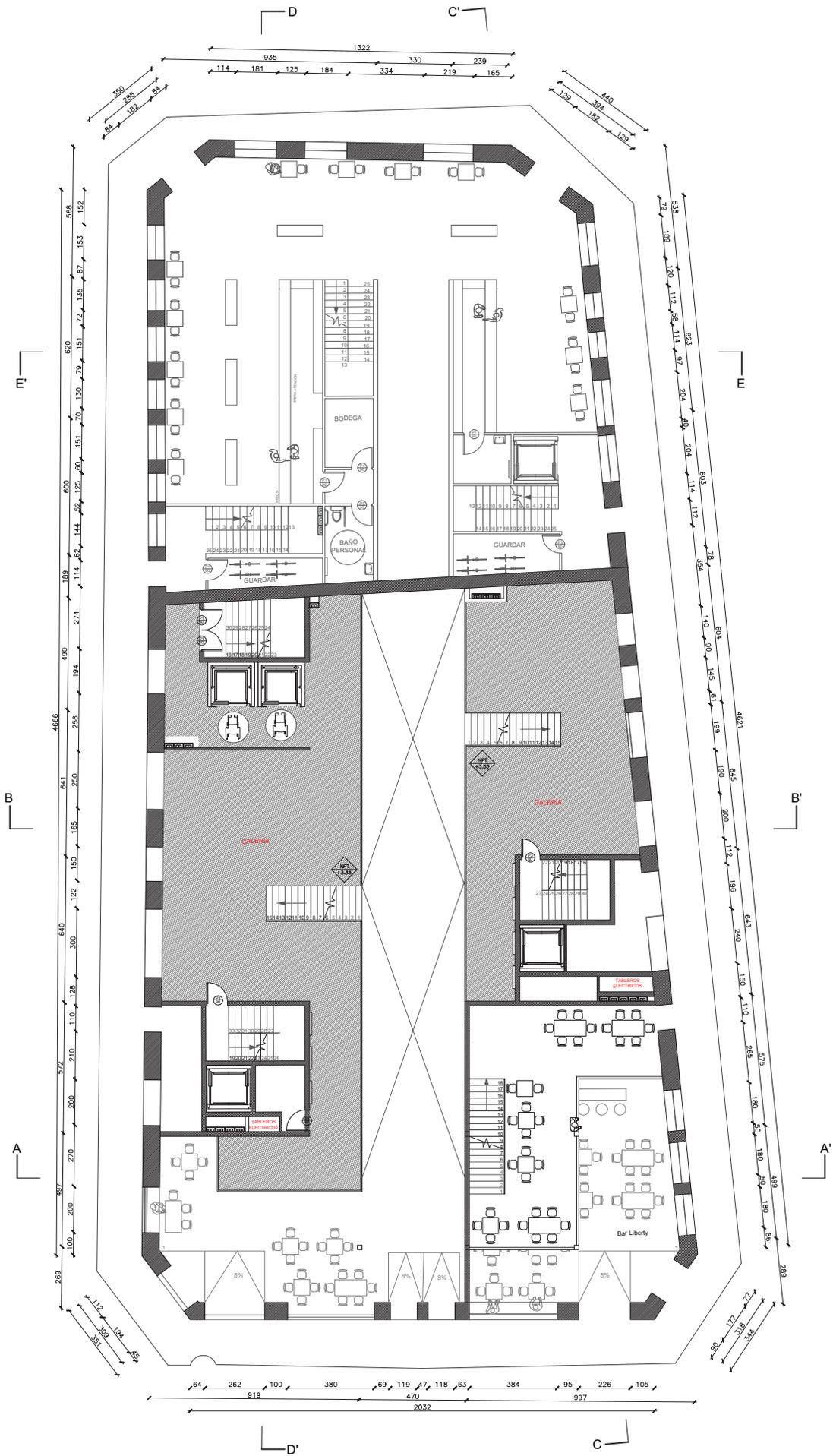
## PRESUPUESTO

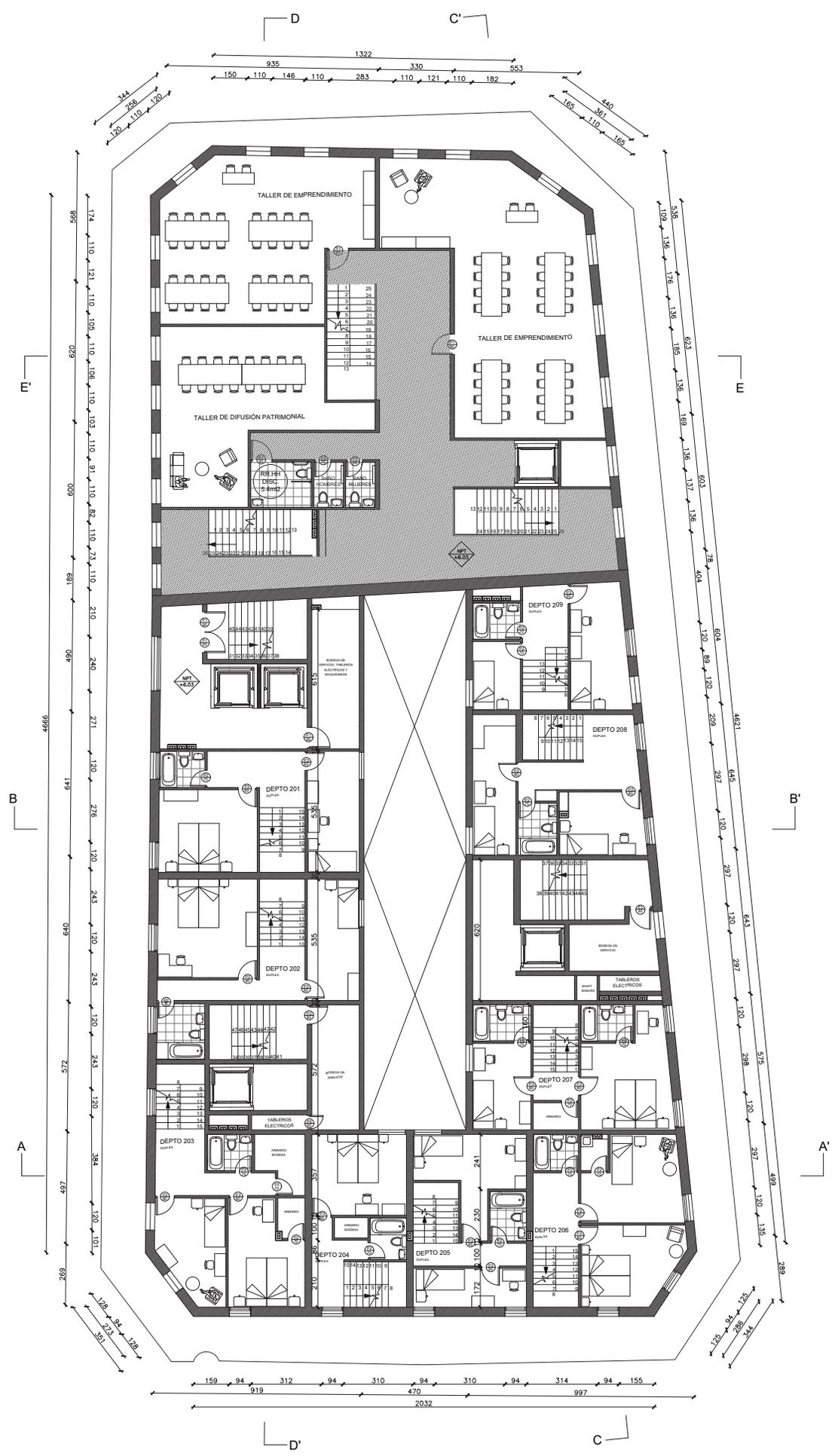
el proyecto será financiado por

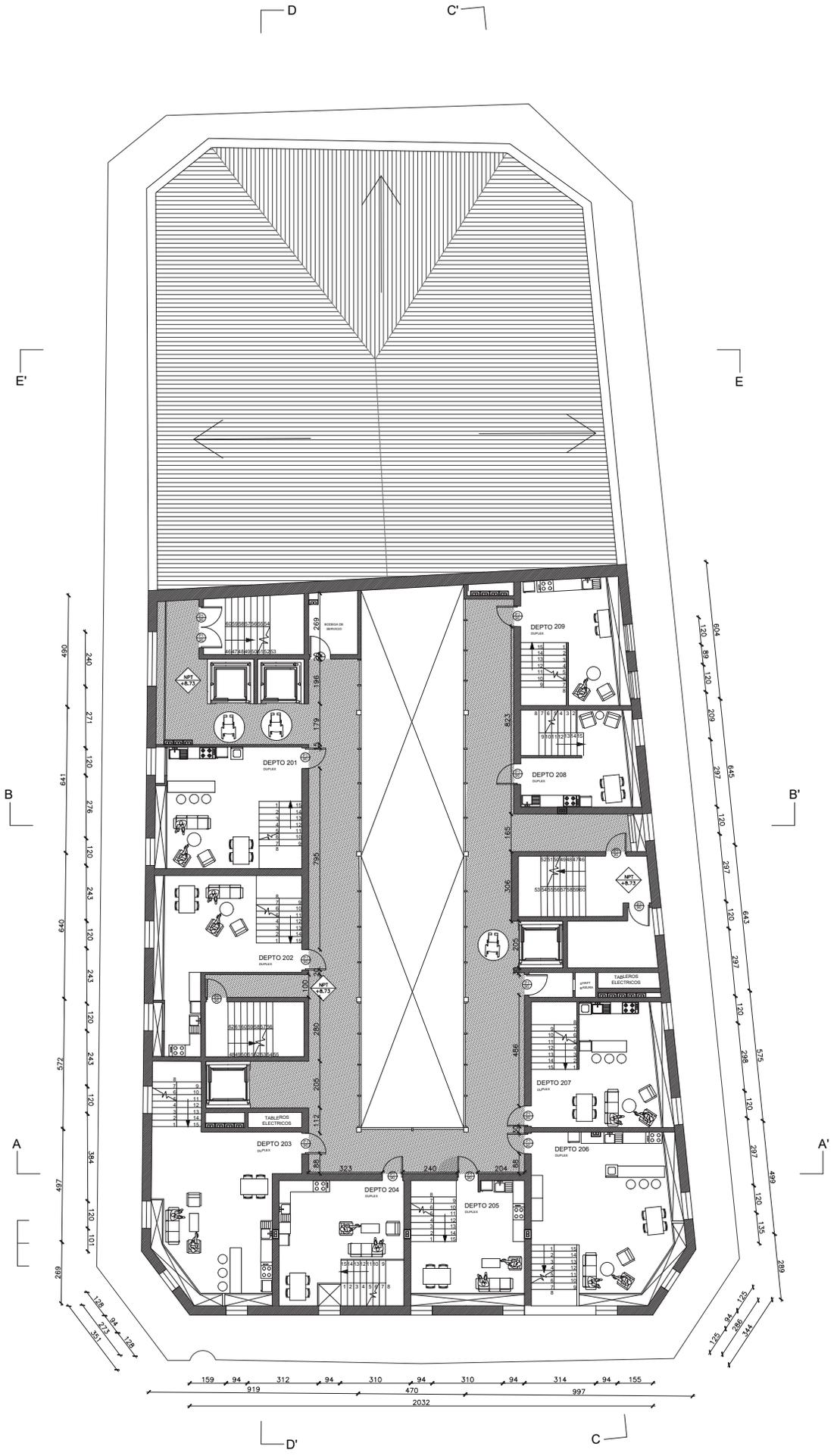
- El Financiamiento SERVIU para el estudio y diseño de ingeniería y especialidad es de \$60.000.000
- Financiamiento SNGP para el diseño de arquitectura \$30.000.000. El proyecto será financiado por la ilustre municipalidad de Valparaíso, particulares, cofinanciamiento (77 millones de pesos app), fondo del patrimonio cultural (180 millones) y donaciones culturales + otros (220 millones app)

ANÁLISIS DE OBRAS POR EJECUTAR		
<b>OBRAS GENERALES</b>		
Estructura, fachada, techumbre, cubiertas.		
<b>A- REPARACIÓN ELEMENTOS ESTRUCTURALES</b>	<b>4.447,50</b>	118.385.558
Elementos verticales (muros perimetrales e interiores)	1.529,50	40.713.608
Elementos horizontales (vigas y envigados de maderas)	2.185,00	58.162.297
Techumbre (cerchas de madera)	733,00	19.511.654
<b>B- REPARACIÓN EN LA EDIFICACIÓN</b>	<b>1.626,00</b>	43.395.642
Fachadas (reparaciones y pinturas estucos, cornisas, ornamentos)	1.260,00	33.539.814
Cubiertas (planchas de zinc y traslúcidas) y hojaldrarías	366,50	9.755.827
<b>1° NIVEL</b>		
"Economía Naranja" (industrias creativas, co working, labs start up), comercio de proximidad.		
<b>C- REHABILITACIÓN DE RECINTOS</b>	<b>2.000,00</b>	53.237.800
Obras interiores Bar Liberty	1.000,00	26.618.900
Obras interiores recintos comerciales/productivos	1.000,00	26.618.900
<b>D- REHABILITACIÓN INSTALACIONES</b>	<b>317,45</b>	9.887.590
Agua potable (normalizar arranque y medidores)	152,95	4.071.361
Alcantarillado (unión domiciliaria)	109,25	2.908.115
Red eléctrica	109,25	2.908.115
Red de gas combustible (red interior)	109,25	2.908.115
<b>2° y 3° NIVEL</b>		
Viviendas unifamiliares, 11 unidades habitacionales por piso (22 unidades en total)		
<b>E- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS</b>	<b>11.000,00</b>	<b>292.807.900</b>
Obras interiores habitacionales viviendas 2° piso	5.500,00	146.403.950
Obras interiores habitacionales viviendas 3° piso	5.500,00	146.403.950
<b>F- REPARACION INSTALACIONES</b>	<b>2.403,50</b>	<b>63.978.526</b>
Agua potable (normalizar arranque y medidores)	764,75	20.356.804
Alcantarillado (unión domiciliaria)	546,25	14.540.574
Red eléctrica	546,25	14.540.574
Red de gas combustible (red interior)	546,25	14.540.574
<b>TOTAL EDIFICIO COMÚN</b>	<b>6.074,00</b>	<b>161.681.199</b>
<b>TOTAL 1° PISO</b>	<b>2.371,45</b>	<b>63.125.390</b>
<b>TOTAL 2° Y 3° PISO</b>	<b>11.000,00</b>	<b>292.807.900</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.445,45</b>	<b>517.616.489</b>
25% GG. Y UTIL	4.861,36	129.404.122
VALOR NETO	24.306,81	647.020.611
19% I.V.A	4.618,29	122.933.916
<b>TOTAL</b>	<b>28.925,11</b>	<b>769.954.527</b>
US\$		<b>1.140.673</b>
Valor UF al 24.05.17 (\$)	26.618,90	
Valor US\$ al 24.05.17 (\$)	675	
en base a tabla análisis de costos definidas por CORTAL el año 2007		
<b>E- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS (MINVU)</b>	<b>11.000,00</b>	<b>292.807.900,0</b>
REHABILITACIÓN DE EDIFICIO Y 1° PISO	<b>17.925,11</b>	<b>477.146.627,3</b>
		<b>9</b>
<b>Fondo del Patrimonio Cultural</b>	0,7	<b>180.000.000</b>
<b>Cofinanciamiento</b>	0,3	<b>77.142.857</b>
		<b>257.142.857</b>
<b>Donaciones Culturales + otros</b>		<b>220.003.770</b>







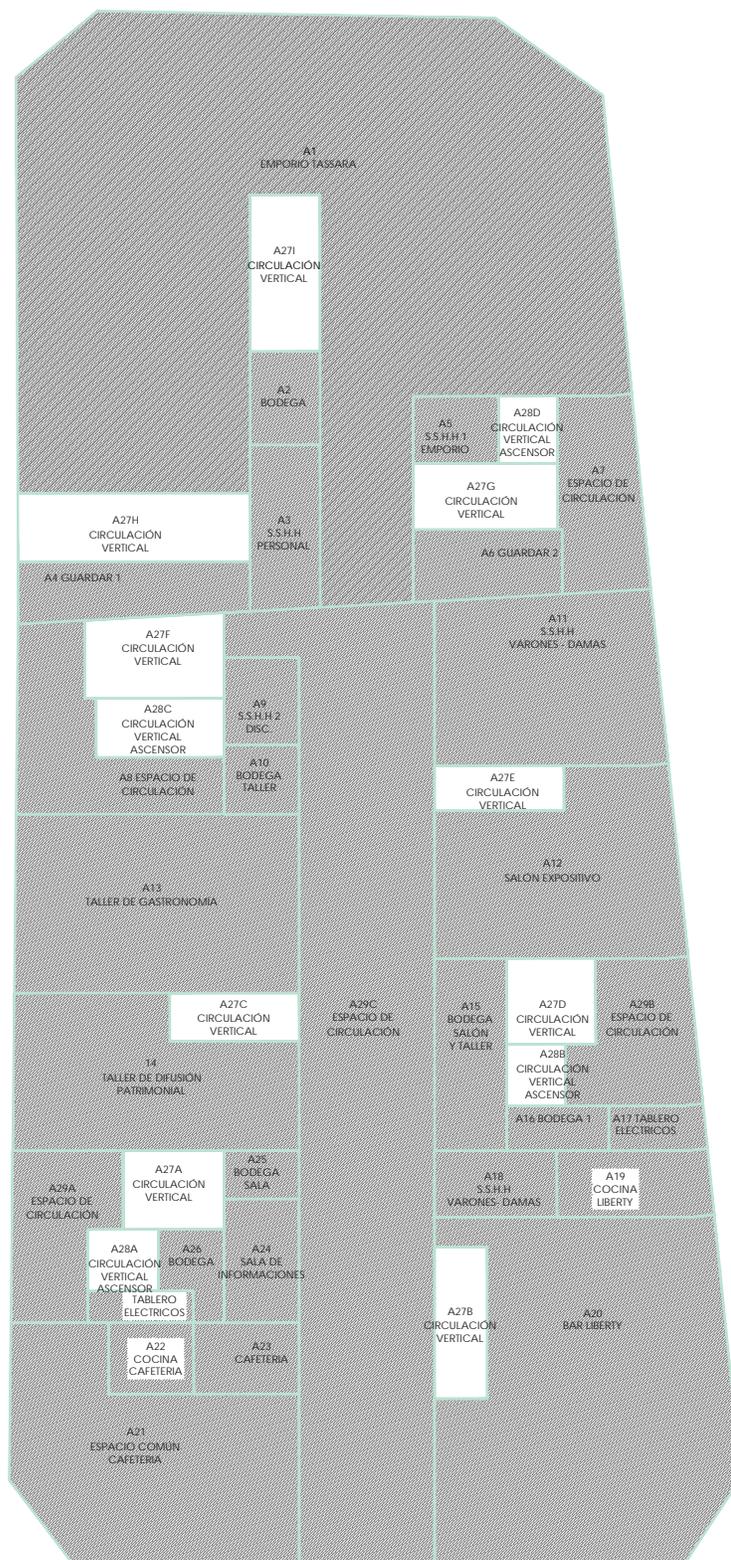




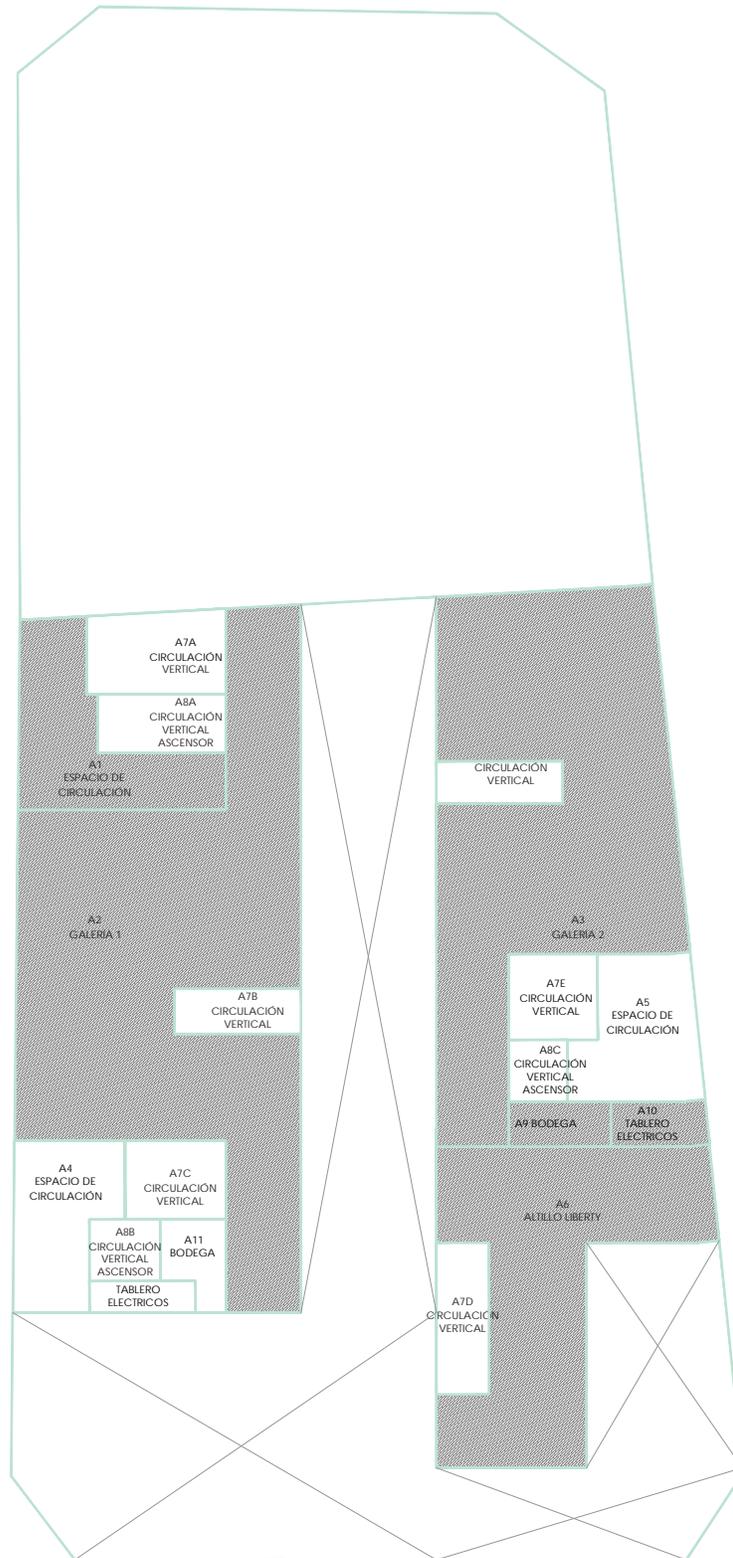


# SUPERFICIES

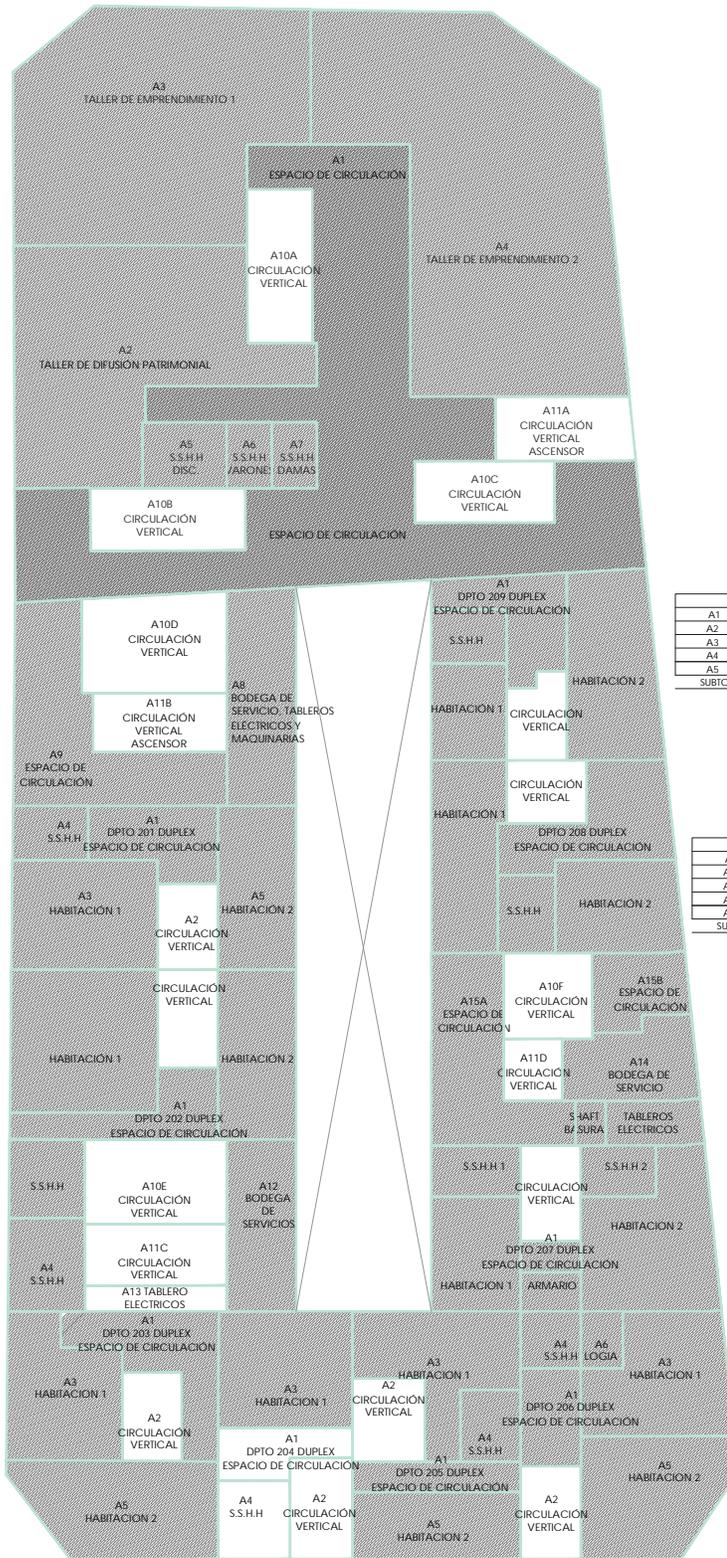
CUADRO DE SUPERFICIE 1ER NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	EMPORIO TASSARA	275.45 M2
A2	BODEGA EMPORIO	7.24 M2
A3	S.S.H.H PERSONAL	5.70 M2
A4	GUARDAR 1	14.40 M2
A5	S.S.H.H 1 EMPORIO	6.32 M2
A6	GUARDAR 2	6.32 M2
A7	ESPACIO CIRCULACION	17.91 M2
A8	ESPACIO CIRCULACION	23.87 M2
A9	S.S.H.H 2 DISC.	7.25 M2
A10	TABLEROS TALLER	5.78 M2
A11	S.S.H.H VARONES - DAMAS	42.45 M2
A12	SALON EXPOSITIVO	45.57 M2
A13	TALLER DE GASTRONOMIA	56.16 M2
A14	TALLER DIFUSION PATRIMONIAL	42.91 M2
A15	BODEGA SALON Y TALLER	15.35 M2
A16	BODEGA 1	5.05 M2
A17	TABLEROS ELECTRICOS	4.80 M2
A18	S.S.H.H LIBERTY	8.94 M2
A19	COCINA LIBERTY	11.30 M2
A20	LIBERTY	102.30 M2
A21	AREA COMUN CAFETERIA	59.25 M2
A22	COCINA CAFETERIA	6.68 M2
A23	MESON CAFETERIA	8.32 M2
A24	SALA INFORMACIONES	10.28 M2
A25	BODEGA SALA	4.00 M2
A26	BODEGA	5.54 M2
A27	CIRCULACION VERTICAL ESCALERAS	92.07 M2
A28	CIRCULACION VERTICAL ASCENSORES	21.5 M2
A29	ESPACIO DE CIRCULACION COMUN	183.35 M2
TOTAL DE SUPERFICIES 1ER NIVEL		1.095.96 M2



CUADRO DE SUPERFICIE ENTREPISO		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	23.87 M2
A2	GALERIA 1	128.99 M2
A3	GALERIA 2	104.03 M2
A4	ESPACIO CIRCULACION	17.45 M2
A5	ESPACIO CIRCULACION	18.44 M2
A6	ALTILLO LIBERTY	58.12 M2
A7	CIRCULACION VERTICAL ESCALERAS	44.86 M2
A8	CIRCULACION VERTICAL ASCENSORES	17.13 M2
A9	BODEGA	5.07 M2
A10	TABLEROS ELECTRICOS	4.78 M2
A11	BODEGA	5.54 M2
TOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO 1		428.28 M2



CUADRO DE SUPERFICIE ENTREPISO DUPLEX NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	106,79 M2
A2	TALLER PATRIMONIAL	58,18 M2
A3	TALLER EMPRENDIMIENTO 1	68,37 M2
A4	TALLER EMPRENDIMIENTO 2	95,66 M2
A5	S.S.H.H DISCAPACITADOS	6,16 M2
A6	S.S.H.H VARONES	3,30 M2
A7	S.S.H.H DAMAS	3,30 M2
A8	BODEGA DE SERVICIOS Y OTROS	16,57 M2
A9	ESPACIO DE CIRCULACION	23,87 M2
A10	CIRCULACION VERTICAL ESCALERAS	68,64 M2
A11	CIRCULACION VERTICAL ASCENSORES	32,18 M2
A12	BODEGA	13,19 M2
A13	TABLEROS ELECTRICOS	4,05 M2
A14	BODEGA DE SERVICIO	10,88 M2
A15	ESPACIO DE CIRCULACION	26,49 M2
A16	SHAFT BASURA + ELECTRICOS	6,30 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		540,63 M2



DEPARTAMENTO DUPLEX 201 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	9,33 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	5,71 M2
A3	HABITACION 1	17,65 M2
A4	S.S.H.H	4,51 M2
A5	HABITACION 2	14,17 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		51,37 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 202 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	9,11 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	6,52 M2
A3	HABITACION 1	23,33 M2
A4	S.S.H.H	6,53 M2
A5	HABITACION 2	14,69 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		60,18 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 203 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	12,47 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	5,86 M2
A3	HABITACION 1	16,50 M2
A4	S.S.H.H	7,90 M2
A5	HABITACION 2	20,00 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		62,73 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 204 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	6,30 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	6,97 M2
A3	HABITACION 1	17,29 M2
A4	S.S.H.H	6,24 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		36,80 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 205 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	5,59 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	6,65 M2
A3	HABITACION 1	16,52 M2
A4	S.S.H.H	4,80 M2
A5	HABITACION 2	12,40 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		45,96 M2

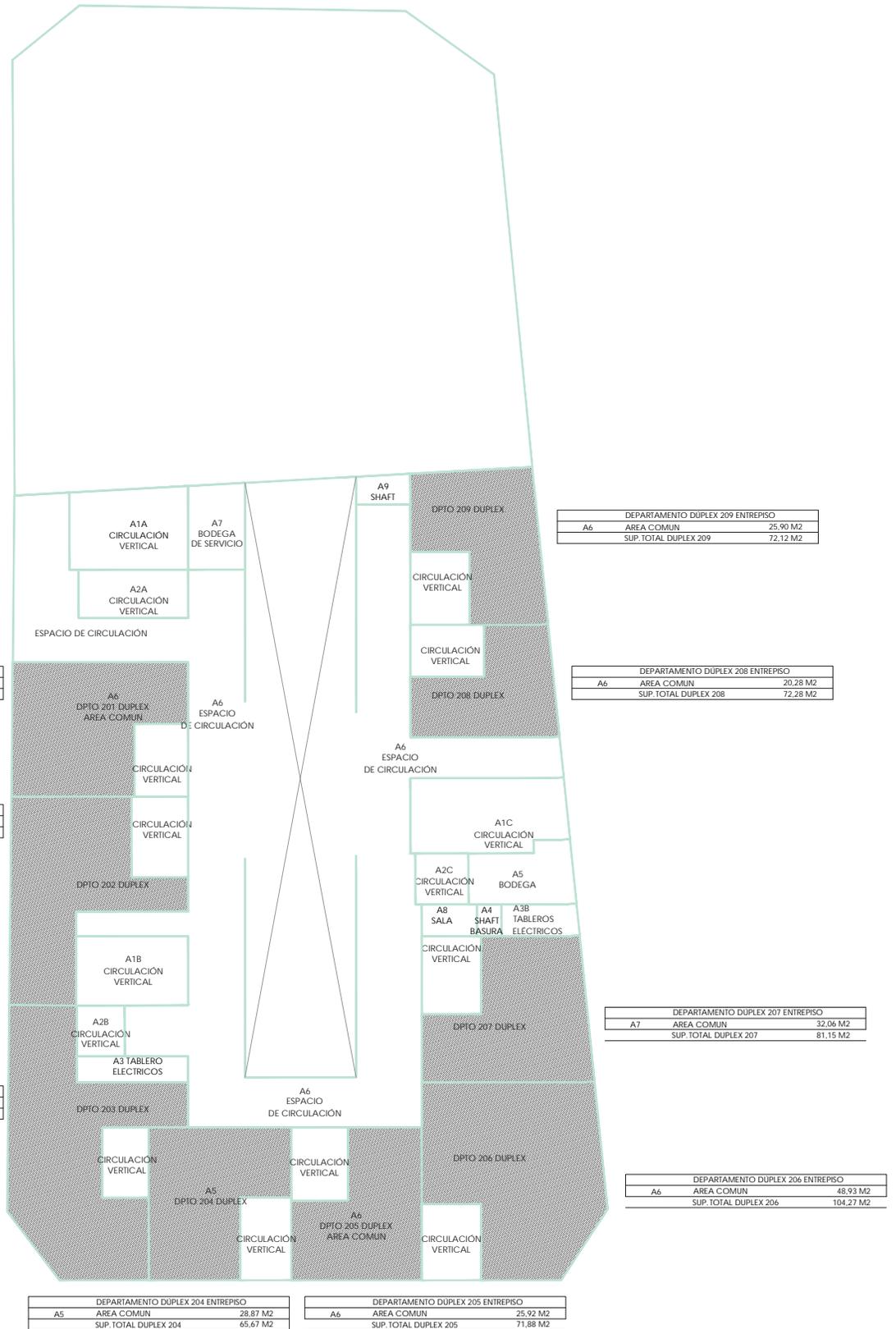
DEPARTAMENTO DUPLEX 209 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	9,60 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	5,36 M2
A3	HABITACION 1	8,06 M2
A4	S.S.H.H	4,50 M2
A5	HABITACION 2	18,70 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		46,22 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 208 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	13,81 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	5,59 M2
A3	HABITACION 1	14,74 M2
A4	S.S.H.H	4,97 M2
A5	HABITACION 2	12,89 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		52,00 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 207 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	2,07 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	6,38 M2
A3	HABITACION 1	11,32 M2
A4	S.S.H.H 1	5,04 M2
A5	HABITACION 2	20,05 M2
A6	S.S.H.H 2	4,25 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		49,09 M2

DEPARTAMENTO DUPLEX 206 ENTREPISO		
A1	ESPACIO DE CIRCULACION	6,50 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL	6,16 M2
A3	HABITACION 1	17,73 M2
A4	S.S.H.H	3,80 M2
A5	HABITACION 2	18,49 M2
A6	LOGIA	2,66 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES ENTREPISO DUPLEX		55,34 M2

CUADRO DE SUPERFICIE 2DO NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	CIRCULACION VERTICAL ESCALERAS	106.79 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL ASCENSORES	58.18 M2
A3	TABLEROS ELECTRICOS	4.74 M2
A4	SHAFT BASURA	1.30 M2
A5	BODEGA	9.63 M2
A6	ESPACIO DE CIRCULACION	170.00 M2
A7	BODEGA DE SERVICIO	7.94 M2
A8	SALA	2.90 M2
A9	SHAFT	2.62 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES 2DO NIVEL		364.10 M2



DEPARTAMENTO DÚPLEX 201 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	32.42 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 201		83.79 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 202 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	36.19 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 202		96.37 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 203 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	49.06 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 203		111.79 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 204 ENTREPISO		
A5	AREA COMUN	28.87 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 204		65.67 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 205 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	25.92 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 205		71.88 M2

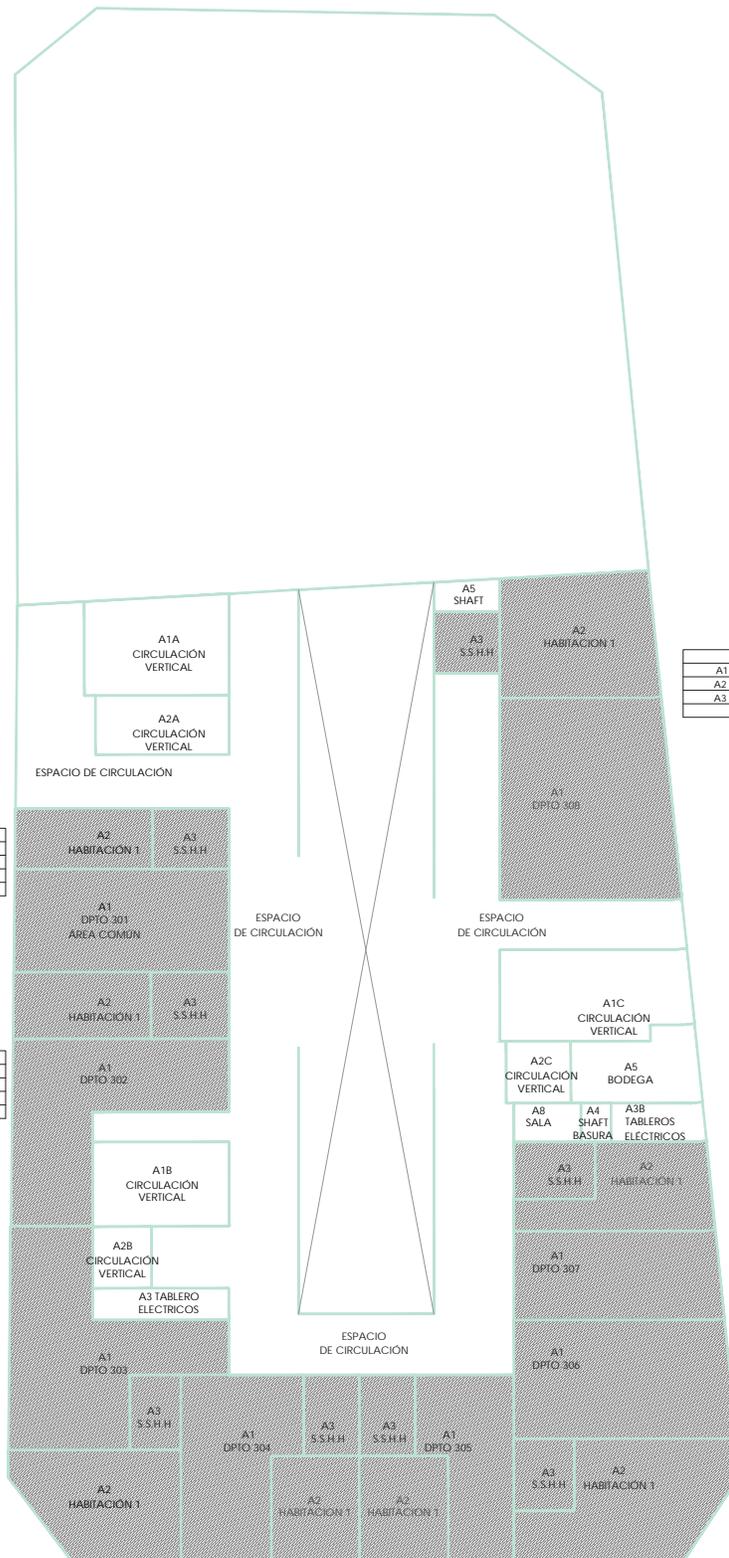
DEPARTAMENTO DÚPLEX 209 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	25.90 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 209		72.12 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 208 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	20.28 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 208		72.28 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 207 ENTREPISO		
A7	AREA COMUN	32.06 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 207		81.15 M2

DEPARTAMENTO DÚPLEX 206 ENTREPISO		
A6	AREA COMUN	48.93 M2
SUP. TOTAL DÚPLEX 206		104.27 M2

CUADRO DE SUPERFICIE 3ER NIVEL		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	CIRCULACIÓN VERTICAL ESCALERAS	106.79 M2
A2	CIRCULACIÓN VERTICAL ASCENSORES	58.18 M2
A3	TABLEROS ELÉCTRICOS	4.74 M2
A4	SHAFT BASURA	1.30 M2
A5	SHAFT	2.29 M2
A6	ESPACIO DE CIRCULACIÓN	170.00 M2
A7	BODEGA DE SERVICIO	7.94 M2
A8	SALA	2.90 M2
A9	SHAFT	2.62 M2
SUBTOTAL DE SUPERFICIES 2DO NIVEL		356.66 M2



DEPARTAMENTO 301		
A1	AREA COMUN	24.56 M2
A2	HABITACION 1	9.19 M2
A3	S.S.H.H.	5.12 M2
SUP. TOTAL DPTO 301		38.87 M2

DEPARTAMENTO 302		
A1	AREA COMUN	27.81 M2
A2	HABITACION 1	10.13 M2
A3	S.S.H.H.	5.76 M2
SUP. TOTAL DPTO 302		43.7 M2

DEPARTAMENTO 303		
A1	AREA COMUN	31.90 M2
A2	HABITACION 1	18.27 M2
A3	S.S.H.H.	4.24 M2
SUP. TOTAL DPTO 303		54.41 M2

DEPARTAMENTO 304		
A1	AREA COMUN	21.54 M2
A2	HABITACION 1	10.29 M2
A3	S.S.H.H.	5.00 M2
SUP. TOTAL DPTO 304		54.41 M2

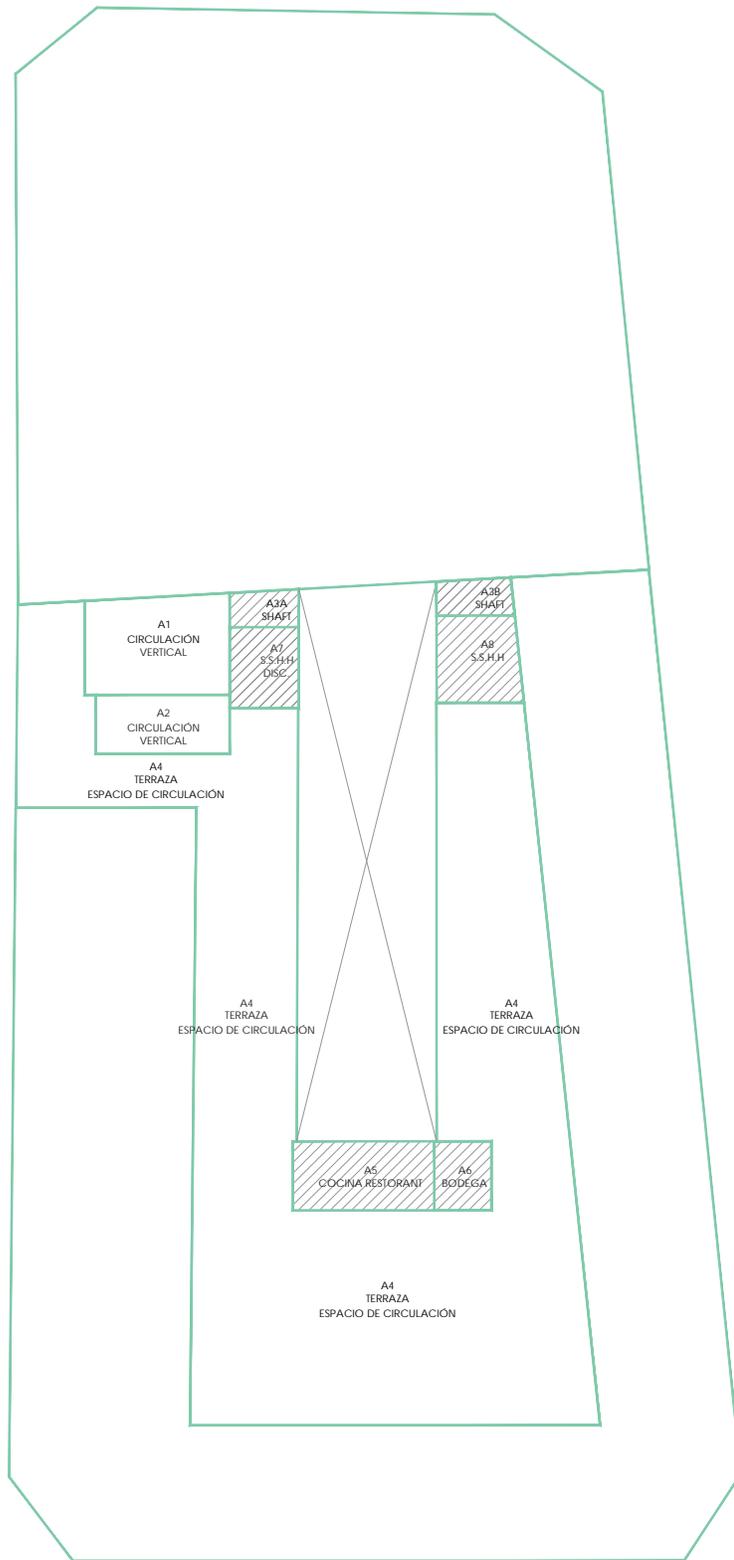
DEPARTAMENTO 305		
A1	AREA COMUN	16.53 M2
A2	HABITACION 1	10.32 M2
A3	S.S.H.H.	5.00 M2
SUP. TOTAL DPTO 305		31.85 M2

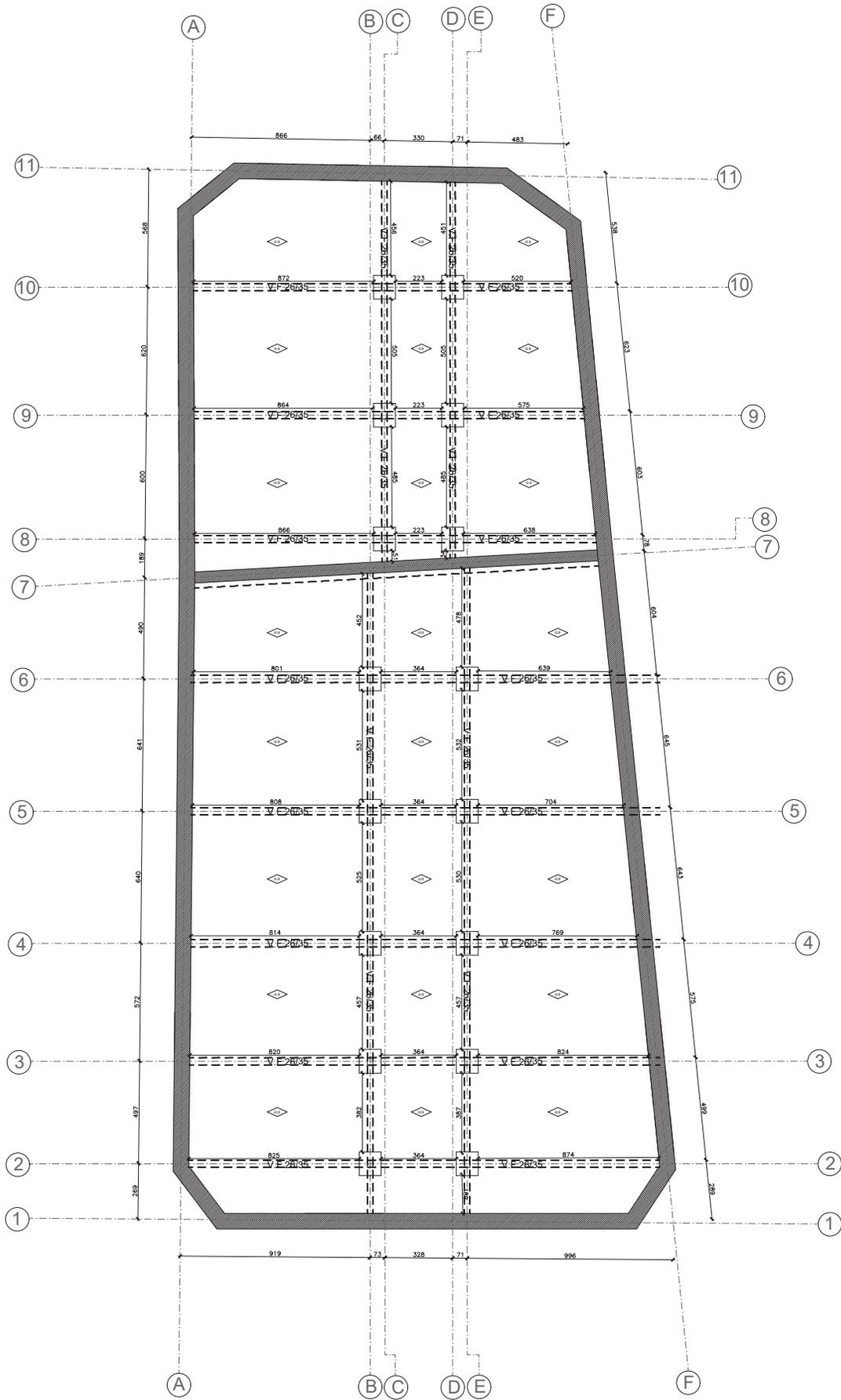
DEPARTAMENTO 308		
A1	AREA COMUN	38.36 M2
A2	HABITACION 1	21.14 M2
A3	S.S.H.H.	4.51 M2
SUP. TOTAL DPTO 308		64.01 M2

DEPARTAMENTO 307		
A1	AREA COMUN	20.20 M2
A2	HABITACION 1	14.30 M2
A3	S.S.H.H.	5.13 M2
SUP. TOTAL DPTO 307		39.63 M2

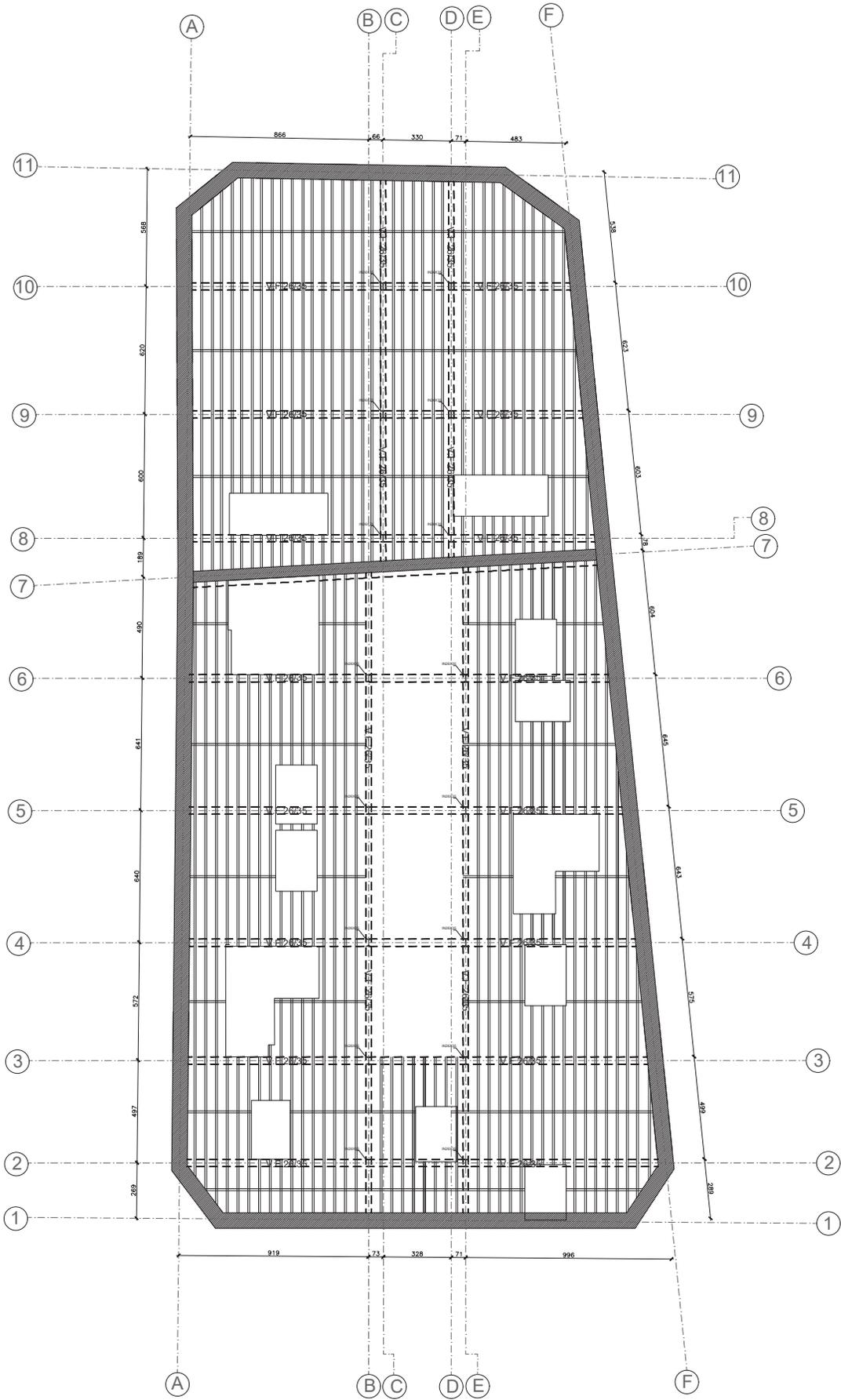
DEPARTAMENTO 306		
A1	AREA COMUN	28.44 M2
A2	HABITACION 1	23.10 M2
A3	S.S.H.H.	4.80 M2
SUP. TOTAL DPTO 306		56.34 M2

CUADRO DE SUPERFICIE TERRAZA		
SUPERFICIE	RECINTO	SUBTOTAL
A1	CIRCULACION VERTICAL ESCALERAS	15,49 M2
A2	CIRCULACION VERTICAL ASCENSORES	8,72 M2
A3	SHAFT	5,86 M2
A4	ESPACIO DE CIRCULACION	232,10 M2
A5	BODEGA DE SERVICIO	4,37 M2
A6	COCINA RESTO	10,80 M2
A7	S.S.H.H DISCAPACITADOS	6,20 M2
A8	S.S.H.H	8,00 M2
TOTAL DE SUPERFICIES TERRAZA		291,74 M2



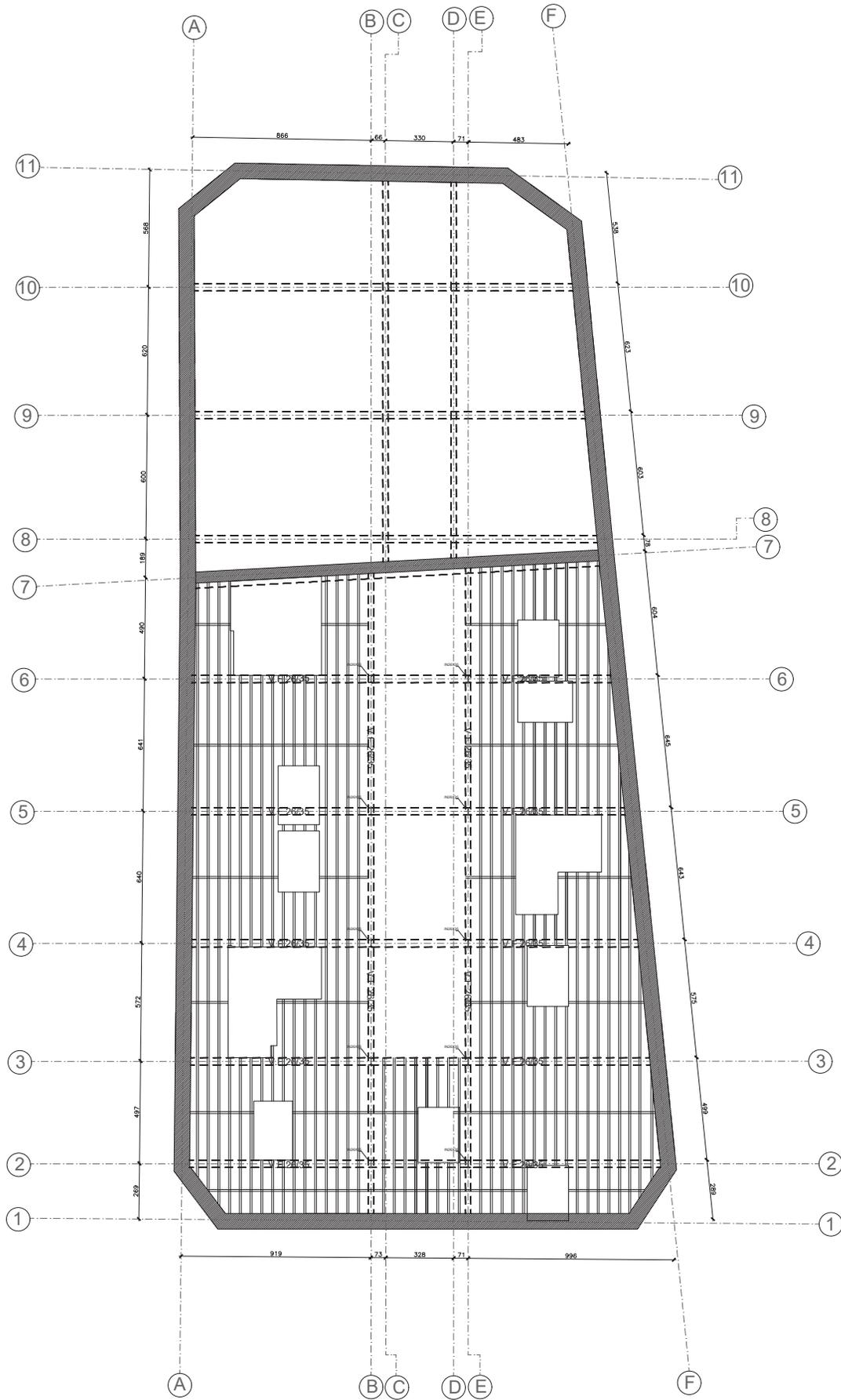






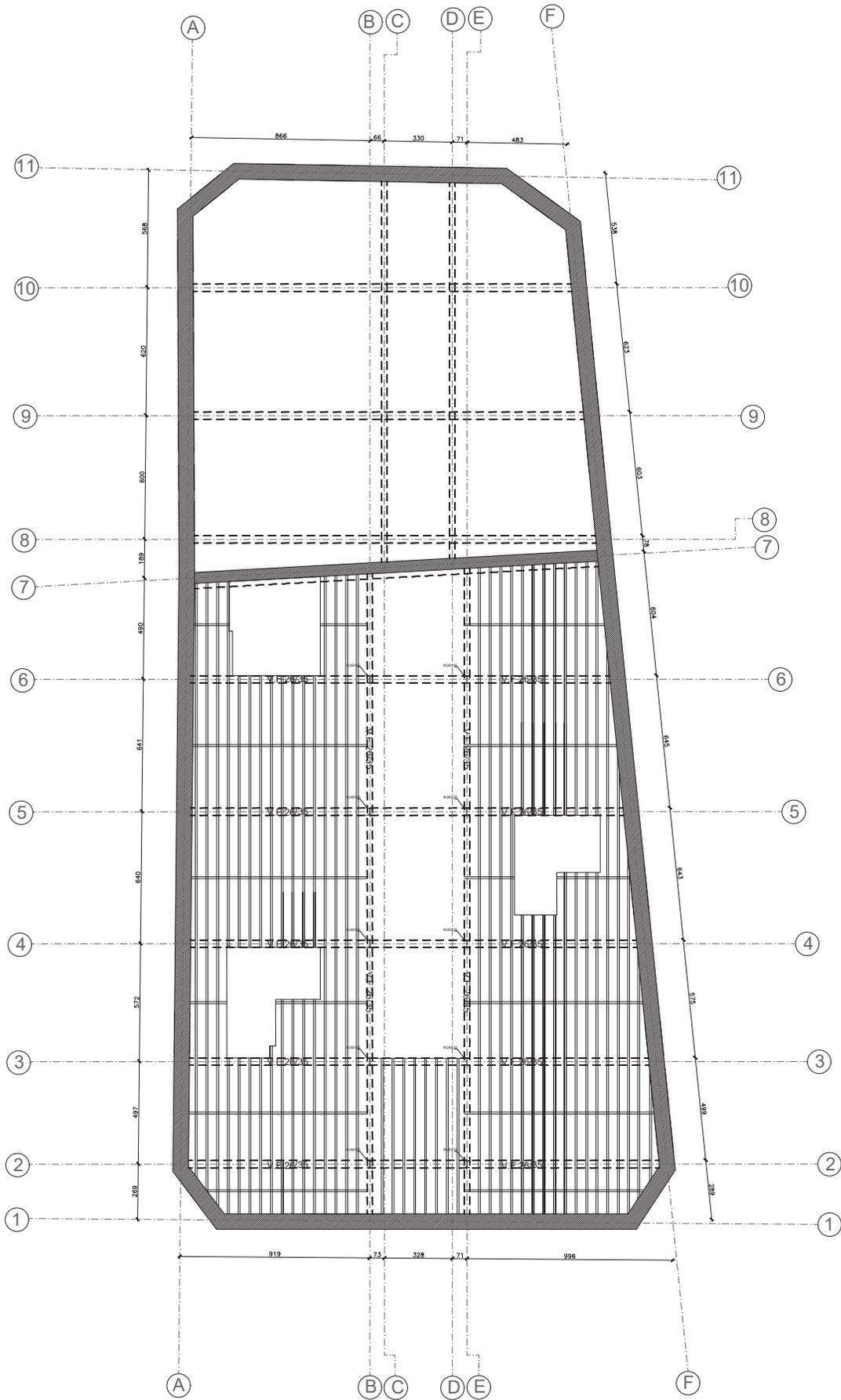
Planta duplex inferior





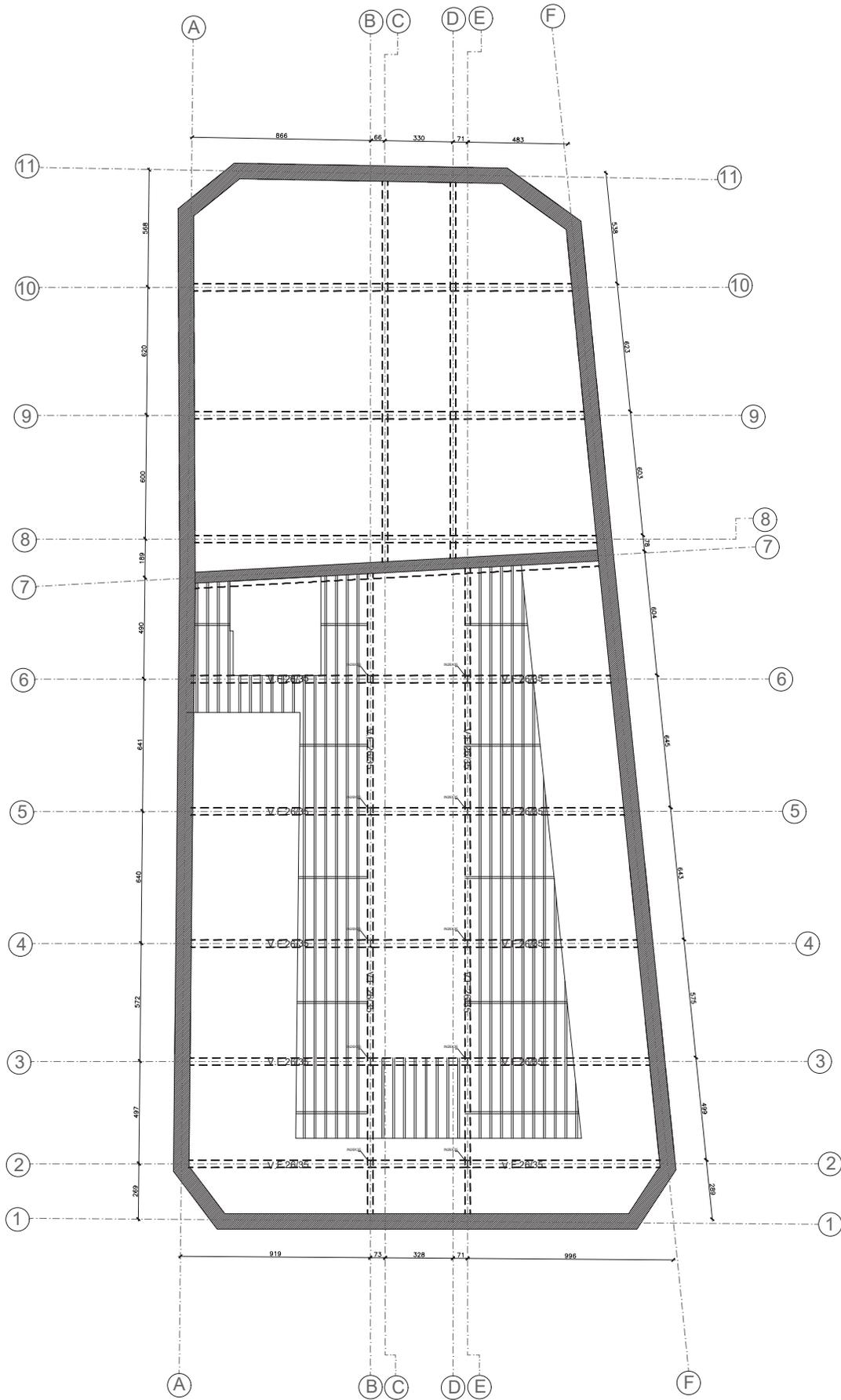
Planta duplex superior





Planta deptos





Planta terraza

