

# De la playa al departamento: Segunda vivienda en altura en Viña del Mar

María Macarena Cortés D.

## TURISMO Y SEGUNDA VIVIENDA

El trabajo propone analizar el surgimiento de una serie de edificios de departamentos en altura en el borde costero de la ciudad balnearia de Viña del Mar en los años 60. La apuesta inmobiliaria local estuvo enlazada con acciones tendientes a recuperar el borde costero, como aquellas que propusieron controlar el desarrollo urbano de la ciudad, pero, por sobre todo, respondió al contexto de masificación del balneario y desarrollo del turismo de masas suscitado a nivel internacional en la posguerra (FIG. 01).

El turismo demostró ser un motor económico para la rehabilitación de Europa, que se expandió fuertemente a otras latitudes como fenómeno cultural de implicancias urbanas y territoriales. Una de las características principales de dicha expansión implicó el consumo de suelo a partir de la segunda vivienda: “Se puede afirmar que en la segunda mitad del siglo XX, y a escala mundial, los dos grandes fenómenos urbanizadores han sido con mucha diferencia, la vivienda auto construida y la arquitectura turística” (Pié, 2002:25). Así, el turismo necesitó de la habilitación de playas, clubes, hoteles, moteles y casinos como tipologías edilicias específicas para el desarrollo de dicha actividad, pero también de la segunda vivienda que urbanizó grandes zonas litorales.

Los fenómenos de masificación de las prácticas asociadas al turismo permitieron que “el turismo, por lo tanto, no sea una industria oportunista para los privilegiados del sistema de explotación de sus excedentes, sino otro servicio del que se beneficiaron capas sociales cada vez más amplias” (Pié, 2002:26), las cuales utilizaron de preferencia la segunda vivienda como formato, asociado tanto a la permanencia como al consumo en los destinos. En este contexto, Viña del Mar pasó de ser un balneario aristocrático a una ciudad turística masiva. La



FIG. 01



FIG. 02

ciudad especuló sobre su territorio para ampliar la oferta inmobiliaria, complejizando con ello las relaciones urbanas existentes y centrando su atención en la apuesta privada de edificios de departamentos como solución a la popularización del turismo de sol y playa (FIG. 02).

Por otro lado, la consolidación de la modernidad arquitectónica ya “en vísperas de una revisión crítica de sus planteamientos programáticos... seguía evolucionando, ahora internacionalizado y diversificando a través de interpretaciones múltiples, algunas relacionadas con el progreso de las técnicas y otras con la incorporación de tipologías emergentes, como las directamente vinculadas a la arquitectura del turismo” (Jordá, 2003:127). La arquitectura moderna en el contexto nacional e internacional vió en el balneario y específicamente en el desarrollo del borde costero un espacio de especulación disciplinar. Así, no sólo analizaremos una especulación de tipo inmobiliario en Viña del Mar, sino también una oportunidad para generar ejercicios proyectuales relativos a la segunda vivienda en altura, con interesantes ejemplos suscitados entre 1950 y 1960.

En términos urbanos existió una clara aproximación hacia el borde costero de la ciudad que había nacido mediterránea y que había ignorado, al menos hasta finales del siglo XIX, su potencial de ciudad balnearia. La garantía de que la playa y el litoral se transformarían en

poco tiempo en el valor fundamental de la ciudad fue visto por las empresas privadas como una nueva oportunidad de negocio. Las estrategias proyectuales de dichas obras se fundamentaron en las nuevas posibilidades que otorgó el hormigón armado para la construcción en varios niveles (en general superior a 10 pisos de altura) y en los avances de la técnica (incluyendo ascensores, calefacción central y otras comodidades).

En términos legislativos, se puede entender también la explosión inmobiliaria a partir del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, Plan Habitacional de Viviendas Económicas (Ministerio de hacienda, 1959) que, controlando el metraje cuadrado de la vivienda, garantizaba la rebaja de impuestos. El DFL 2 – aún vigente en Chile – tenía un fin social, pero fue aprovechado por la gestión inmobiliaria no para dar vivienda a quienes más lo necesitaban, sino para dar una segunda a quienes la necesitarían estacionalmente. Los edificios nacidos al amparo de dicha ley consolidaron la imagen moderna de la ciudad turística predilecta de la costa central del país. Esto sucedió en el marco de una etapa preparatoria de la dictadura militar del año 1973. Dicha etapa presentó una contradicción entre la promoción del balneario a través de la especulación inmobiliaria del borde costero y su protección a través de instrumentos legislativos como la Ley Lorca, la de Concesiones Marítimas y el decreto de Zona Prohibida, que analizaremos en el presente trabajo.

### APUESTAS INMOBILIARIAS EN VIÑA DEL MAR

El fenómeno de especulación inmobiliaria se inició años antes de la entrada en vigencia del DFL 2, específicamente en 1953, y se extendió hasta 1961. Así, durante un período de menos de diez años se construyeron al menos seis ejemplos notables de edificios de segunda vivienda en altura en la ciudad de Viña del Mar, que se propusieron apoyar la oferta turística del balneario y que venían a consolidar las condiciones urbanas y de equipamiento (Fig. 3).

El primero de estas características en el borde costero fue el edificio Baburizza de Luis Mitrovic. Con 7 pisos de altura, se emplazó en el cerro Castillo justo donde el cerro se plegaba, obteniendo vistas panorámicas hacia el norte y el sur del litoral. De arquitectura simple, su planta se resolvía con dos volúmenes en los que se desarrollaba una tipología de departamentos (de 127 y 195 m<sup>2</sup>, con un total de 14 departamentos) y un tercer volumen de unión que contenía las escaleras y ascensores.

Dos años más tarde, en 1955, se construyó el edificio Las Palmas, de Bolton, Larraín, Prieto, ubicado en la avenida Marina sobre el borde del estero Marga-Marga. En conjunto con el edificio Copacabana y los vecinos, construyeron una altura regular de 10 pisos con una fachada unitaria para darle al estero una fachada urbana continua, en altura y en línea de edificación. La estrategia era simple,

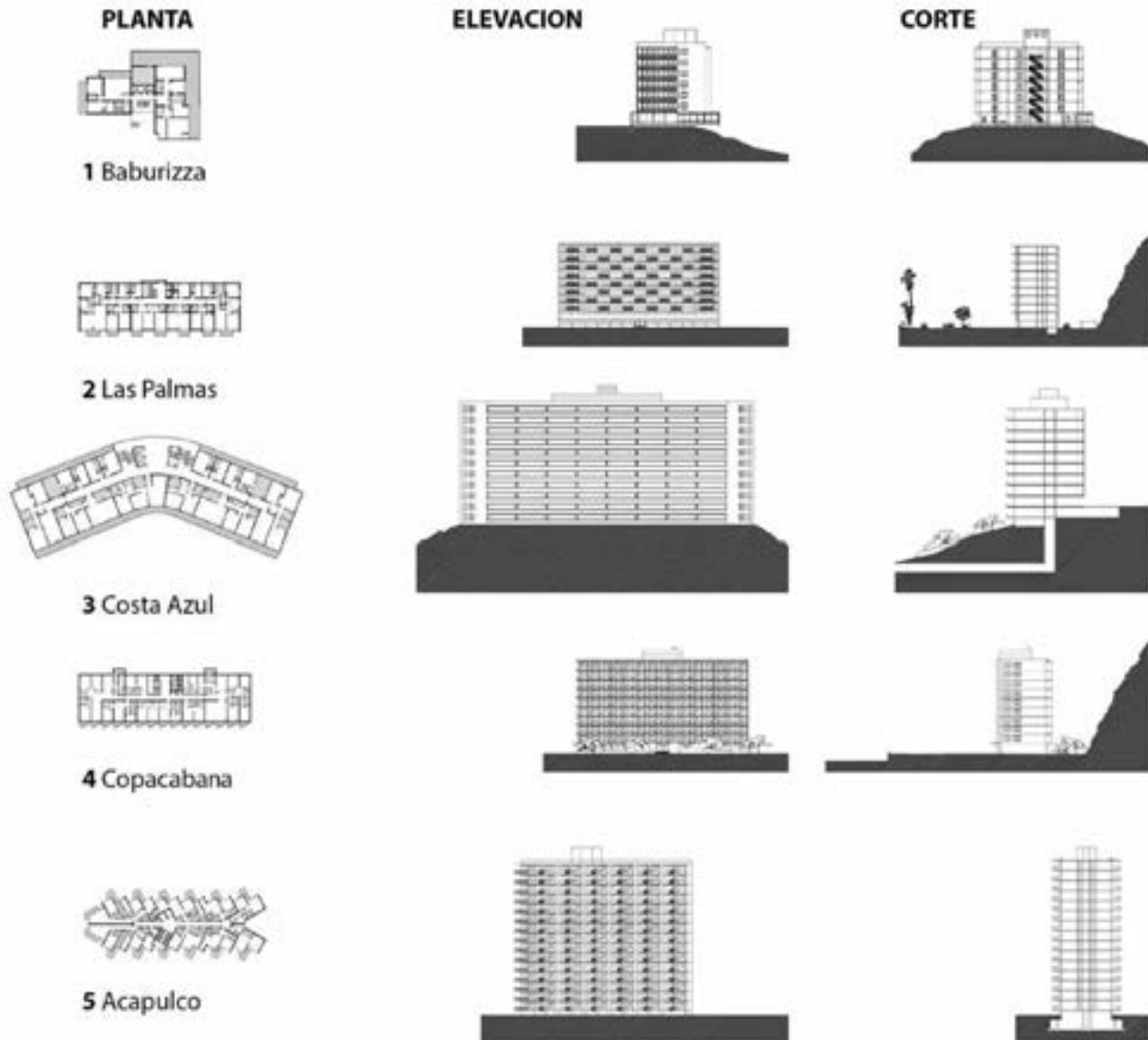


FIG. 03

un gran bloque de 45 por 13,5 metros de planta rectangular respondía a la idea urbana de una serie de bloques alineados. Interiormente la estrategia era de núcleo central con pasillo repartidor para tres tipologías de departamentos de menos de 100 m<sup>2</sup> (con un total de 60 departamentos). En la fachada se apostó por un juego de balcones que, alternándose, dieron plasticidad a la regularidad de la modulación.

El edificio Costa Azul (1959), de los mismos arquitectos, ubicado en el costado sur del cerro Castillo, también de 10 pisos y 60 departamentos, repitió la estrategia de la doble crujía para su distribución interior. Este edificio adquirió dimensiones mayores tanto por la altura del volumen ubicado en la ladera del cerro (situación que lo levantó casi 15 metros sobre el nivel de la calle) como por las dimensiones de los departamentos (que van desde los 80 a los 225 m<sup>2</sup>, en seis tipologías). Su presencia fue reforzada por

la volumetría del paralelepípedo quebrado, donde cada lado midió aproximadamente 35 metros de largo (54 departamentos). Este edificio, en conjunto con el Baburizza, fueron los únicos en adquirir alturas sobre los 3 niveles en cerro Castillo, ya que el Plan Intercomunal de Valparaíso de 1965 estableció que “en los sectores donde existan o se establezcan paseo con vistas panorámicas al borde de los cerros, no podrá permitirse la edificación que les obstaculice las vistas y demás condiciones propias” (Plan Intercomunal, 1965:37).

Posteriormente se construye el edificio Copacabana (1961), de Larraín, Larraín, Larraín, que se ubicó al costado del edificio Las Palmas, también con 10 pisos y con dimensiones similares, es decir, un bloque de 48 por 13 metros. Esto permitió una modulación que organizaba el volumen y otorgaba flexibilidad al momento de distribuir los departamentos (encontrando cinco tipologías distintas que van desde los 200 a los 35 m<sup>2</sup>). La

irregularidad en planta fue anulada en la fachada, donde la modulación se manifestó a través de balcones configurados por módulos o casetones girados con respecto al cuerpo central, enfocando la vista hacia el mar. Esta plástica fue reforzada por un juego policromático de tres colores que se intercalaron en la vertical y la horizontal, dándole dinamismo a la fachada e independizando los balcones de los vecinos (59 departamentos).

Por otro lado, en la manzana definida por av. San Martín entre 6 y 7 Norte se desarrollan los dos edificios Montecarlo, ambos diseñados en copropiedad por los arquitectos Schapira, Eskenazi y Messina.

Entre 1958 y 1963 se construyó el edificio Montecarlo 1, que se caracterizó por generar una gran curva en la esquina de av. San Martín con 7 Norte. Se dividió en cuatro torres independientes (A, B, C, D) con sus respectivos núcleos centrales de 8 pisos (con un total de 176 departamentos). El segundo, Mon-



FIG. 04

tecarlo 2, de 1962, se dividió en dos torres independientes y en ángulo, con 8 pisos de altura más un subterráneo (con un total de 124 departamentos).

Los dos edificios trabajaron los balcones de manera que ritman y flexibilizan sus fachadas. El primero, a través de una cinta de hormigón cóncava y convexa que recorrió la curva, intercalándose en cada piso. El segundo, a través de balcones en voladizo que se intercalaron cada tres módulos, produciéndose un efecto de balcones ascendentes como escalera. Este poseía una fachada que contrasta absolutamente con el anterior, ya que fue completamente vidriada, utilizando antepechos de acrílico negro y rojo.

El conjunto completo que utilizaba la totalidad de la manzana conformaba un patio central que fue pensado como un jardín para el conjunto. Así lo muestra el aviso publicado en *El Mercurio de Valparaíso* (S/A: 1963, 5), donde se dibujaban los dos edificios en perspectiva aérea, mostrando el patio atravesado por un paseo interior, una piscina y vegetación.

La apuesta inmobiliaria era indudable y los avisos comerciales de los dos edificios se repitieron en 1960, 1962 y 1963. En ellos se destacaba la ubicación, magnitud del proyecto y comodidades como calefacción central, agua caliente central y ascensores. En casi todos los avisos se destaca el texto “libre de impuestos” y “acogido al plan habitacional DFL 2”.

Los edificios analizados señalan que el desarrollo urbano tendió a valorizar el borde costero en torno a tres zonas principales: la zona definida por la playa Caleta Abarca (el borde sur del cerro Castillo), la ribera sur del estero Marga-Marga y el sector de la avenida Perú. En los edificios presentados existió una variedad de soluciones tipológicas por dimensión y distribución de los departamentos, aunque la experimentación a nivel de fachada fue lo más interesante. Se establecieron diversos juegos compositivos y volumétricos que pretendían traba-

jar con las vistas y abalconamientos de los departamentos a las situaciones de borde como extensión de su interior y mediación con las vistas. En ellos podemos ver claras intenciones arquitectónicas de contraponer con un dinamismo inusitado la regularidad formal de la escala habitacional (FIG. 04).

#### CONTRADICCIONES EN LA RECUPERACIÓN Y LA PROTECCIÓN DEL BORDE COSTERO

Contemporáneamente al desarrollo inmobiliario descrito existió un particular interés desde las autoridades locales por darle a Viña del Mar una digna relación con su borde costero y sus playas. Así, siendo alcalde Gustavo Lorca se aprobó la Ley 13.364 (Ministerio del Interior, 1959), que impactó fuertemente en el desarrollo urbano de Viña del Mar.

Tal impacto se dio, primero, porque se obtuvo un empréstito para realizar obras de progreso y, segundo, porque “estuvo destinada a encarar las expropiaciones para la habilitación turística de la playa que se extiende entre la piscina Municipal de 8 Norte y el Balneario Las Salinas” (Lorca, 1962:20), exceptuándose el Sanatorio Marítimo. De esta manera, la ley expropió los terrenos aledaños al mar (31.789 m<sup>2</sup>) utilizados por diversas industrias, principalmente los de la Compañía de Muelles de Población Vergara.

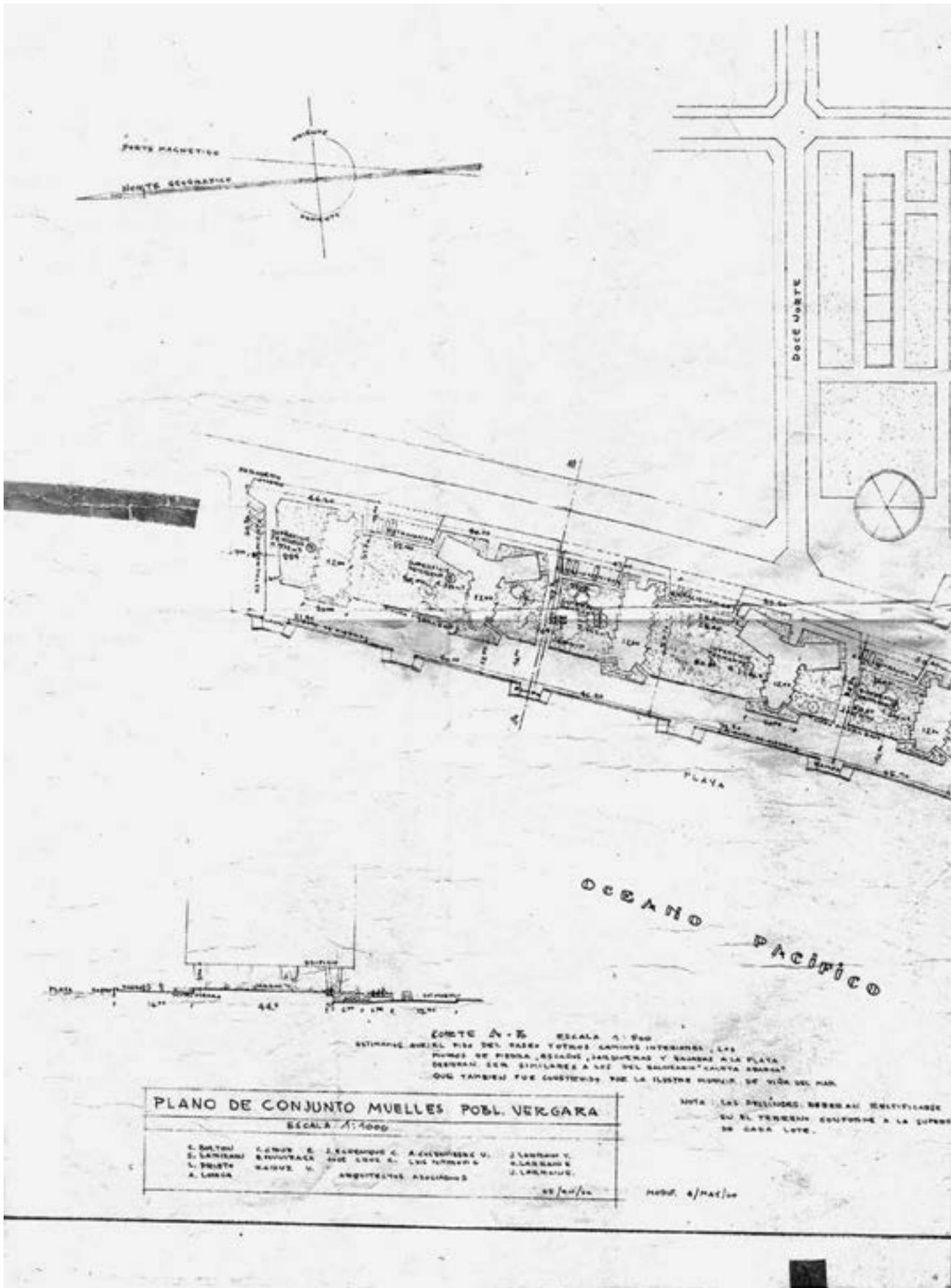
Esta expropiación además fue acompañada de un proyecto promocionado por la misma municipalidad, llamado Conjunto Muelle Población Vergara<sup>1</sup>, que consistía en nueve torres de 15 pisos de altura frente al mar y colocadas sobre un parque abierto. En el plan participaron las oficinas Bolton, Larraín, Prieto y Lorca; Oficina C. Cruz, Munizaga, R. Cruz; Oficina Echenique y José Cruz; Oficina Goldehiberg y Mitrovic; Oficina J. Larraín V., O. Larraín E., J. Larraín E. Los edificios eran de dos tipos, uno perpendicular a la playa y otro de tres alas, tipo escalímetro. El plano, aunque establecía terrenos para cada torre, apostaba por

una situación permeable entre la calle San Martín y la playa, según se anotaba en el mismo plano. La situación de permeabilidad se podía apreciar además en el corte, que liberaba las torres del primer nivel a través de pilares de 5 metros de altura (FIG. 05).

Finalmente, se construyeron sólo dos edificios. El primero, y contemporáneo al plan descrito, fue el edificio Acapulco, realizado por los mismos arquitectos en 1961. Su publicidad hizo especial énfasis en los beneficios tributarios del DFL 2 con leyendas del tipo “acogido al Plan habitacional” (S/A, 1962:27). El segundo fue el edificio Hanga-Roa, realizado por los arquitectos A. Schapira y R. Messina en 1968. Ambos, con una cantidad de 105 y 135 departamentos, se configuraron como las primeras torres de la ciudad (FIG. 06).

El edificio Acapulco se dispuso perpendicular a la playa. Su planta se estructuraba a partir de un espinazo en base a un eje central y costillas laterales dispuestas en una estructura modular de 3 m y en ángulo de 30 grados. La geometría de la planta permitió que todos los espacios interiores se dispusieran para alcanzar la preciada vista al mar. Por otro lado, nuevamente encontramos una apuesta plástica en la fachada a partir del juego entre los muros laterales que alcanzan toda la altura del edificio, los frentes con ventanales hacia la playa y los balcones, utilizando nuevamente el color para intercalar y otorgar dinamismo a la fachada. En su interior, los seis tipos de departamentos van desde los 45 a los 100 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Al mismo tiempo que se aprobó la Ley Lorca también se aprobó la Ley de Concesiones Marítimas que, aunque siendo una ley de carácter general (nacional), establecía que era “facultad privativa del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, conceder el uso particular en cualquier forma, de las playas y terrenos de playas fiscales dentro de una faja de 80 metros de ancho medidos desde la







# ESTA ES LA MEJOR UBICACION DE LA COSTA CHILENA

*En Construcción...*

Lo que muestra la fotografía superior, representa sin lugar a dudas, la ubicación de mayor categoría que es posible encontrar en la costa chilena. En pleno corazón de Viña del Mar, a una cuadra del Hotel Sn. Martín y a un paso del Casino, representa el sitio ideal para que Ud. adquiera su departamento y pueda gozar de todas las ventajas que significa estar en plena ciudad y con acceso directo a la playa misma donde podrá gozar de inmediato de las delicias del baño de mar.

**Departamento de dos y tres dormitorios, Living y comedor, Baños completos, Cocina, Plaza y toilette de servicio. Amplias terrazas con vista directa al mar.**

Atención en el terreno  
sábados, domingos y festivos.  
10 1/2 a 13 horas y de 17 a 20 horas.

**Precio desde: E\* 11.750 - 10% al contado**  
**Amplias facilidades de pago. 27 meses plazo**

**ACOCIDO A LAS VENTAJAS DEL PLAN HABITACIONAL**  
Compras exentas de Impuesto: Global, Bienes Raíces, Herencia, Transferencia, Donaciones. **RENTAS LIBRES.**



edificio

# ACAPULCO

C. Rojas G.		C. Cruz E.		J. Sánchez G.		J. Larraín V.		L. Miravet B.	
S. Larraín P.	E. Muñoz S.	J. Cruz C.	O. Larraín E.	A. Goldenberg U.	Ingenieros Colaboradores				
E. Prieto V.	B. Cruz V.	J. Larraín E.	E. Briceo Y. G. Torres						
A. Larraín O.			ABOGADO						
		Aliado: Escuela Politécnica							

Construye: SOC. DE EDIFICACION EN MUEBLES DE LA POP. VALPARAISO LTDA. Y SUO PREJO VIAL Y CIA. LTDA.

vende en Viña del Mar **JORGE MONTT G.H.**  
Calle Valparaíso 410.- V. del Mar

vende en Santiago **OSVALDO FUENZALIDA D**  
MARIO VIAL CORREA  
Estado 215 Local 14



FIG. 07

línea de más alta marea de la costa del litoral". Esta ley, que protegía las playas como bien de uso público, se contradecía claramente con el proyecto Conjunto Muelle Vergara, que construiría precisamente las torres sobre dicha franja. Probablemente esta ley debe haber sido un primer obstáculo para la construcción de dicho plan, ya que no sólo se alteraba la fisonomía de la playa, sino que además se pretendía especular inmobiliariamente en ella.

En 1963, en el diario *El Mercurio de Valparaíso* se publicaba la noticia titulada "La Zona Prohibida de Viña del Mar". En ella se establecía la prohibición de seguir construyendo viviendas económicas en base al DFL 2 en la zona correspondiente al plano esquemático de la ciudad que acompañaba el inserto. De esta manera, la zona central de la ciudad, la población Vergara y las riveras del Marga-Marga quedaban bajo esta restricción (FIG. 7).

Se puede especular que el Decreto N° 2411, que restringía esta zona, pretendía protegerla de especulación inmobiliaria de baja calidad y estándares. Al mismo tiempo, limitaba la construcción y hacía poco rentable las torres y edificios de departamentos en la zona, que sólo volvieron a surgir en el año 1978 con las llamadas torres de Miramar, ubicadas al costado oriente de la calle San Martín. Por esta razón, existió una significativa paralización de las construcciones en la zona costera de Viña del Mar (Silva, 1974:82). Al mismo tiempo que se provocó una presión por la obtención de permisos antes de que entrara en vigencia este decreto, "son innumerables los proyectos aprobados por la Dirección de Obras en el plazo que medió entre el 8 de noviembre y ayer (1 de enero de 1963), lo cual significó que la Municipalidad percibiera grandes entradas por capítulo de derechos de construcción" (S/A, 1963:19).

También se puede suponer que el Decreto N° 2411 pretendía evitar el mal uso del DFL 2. Esto desin-

centivó la construcción de torres y edificios de departamentos, provocándose una presión por la obtención de permisos antes de la entrada en vigencia de este decreto. Al mismo tiempo, los intereses inmobiliarios se trasladaron hacia otras zonas costeras como Reñaca o Concón.

Podemos decir que lo que sucedió entre estos años fue la primera especulación de carácter inmobiliario en Viña del Mar como consecuencia de las potencialidades balnearias de la ciudad. Esta se detonó por una masividad en el acceso a las actividades turísticas y, particularmente, por la capacidad económica de adquirir segundas viviendas. Muchos se beneficiaron del Plan Habitacional, definido en el DFL 2 (entre 1959-1963) y aprovecharon los nuevos terrenos surgidos al amparo de la Ley Lorca. En estos pocos años, Viña del Mar transformó su condición de pueblo interior con playa por la de una ciudad de carácter urbano y metropolitano.

## NOTAS

1 Según plano de conjunto Muelle Población Vergara, Bolton, Larraín, Prieto y Lorca; Oficina C. Cruz, Muni- zaga, R. Cruz; Oficina Echenique y José Cruz; Oficina Goldehiberg y Mitrovic; Oficina J. Larraín V. , O. Larraín E., J. Larraín E. Plano N° 1, 25 de enero de 1960 y modificación de 4 de mayo de 1960.

## REFERENCIAS

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA, Direc- ción de Obras Públicas y Dirección de Planeamiento y Urbanismo. Ministerio de Obras Públicas, República de Chile. *Plan Intercomunal de Valparaíso*. Ordenanza, 1965.

JORDÁ, Carmen. "Arquitectura para el turismo: la colonización del territorio". En AA.VV. *Arquitectura Moderna y Turismo: 1925-1965*, 127-128. IV Congreso Fundación Docomomo Ibérico. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 2003.

LORCA, Gustavo. "Cuatro años de Administración Municipal Comunal (Viña del Mar), 1958-1962". Viña del Mar: Ilustre Municipalidad de Viña del Mar 1962.

MINISTERIO DE HACIENDA, Decreto con Fuerza de Ley N° 2. Plan Habitacional de Viviendas Económicas, 7 de julio de 1959.

MINISTERIO DEL INTERIOR, Ley 13.364, 1 de septiem- bre de 1959.

PIÉ, Richard. "La arquitectura vergonzante". En AA.VV. *La Arquitectura del Sol*, 24-29. Barcelona: COA Catalunya, COA Comunidad Valenciana, COA Illes Balears, COA Murcia, COA Almería, COA Granada, COA Málaga, COA Canarias, 2002.

S/A. "La Zona Prohibida de Viña del Mar". *El Mercurio de Valparaíso*, 1 de enero de 1963.

S/A. *El Mercurio de Valparaíso*, 4 de enero de 1963, 5.

S/A. *El Mercurio de Valparaíso*, 4 de marzo de 1962, 27.

SILVA, Roberto. *Me llamo Viña del Mar*. Viña del Mar: Talleres gráficos EDEVAL, 1974.

## IMÁGENES

**FIG. 01** Reconstrucción planimétrica del borde costero de Viña del Mar, 1953-1961.

Fuente: Confeccionado a partir de levantamiento, realizado por la empresa de electricidad de la región CHILQUINTA. Cruza información perteneciente a los planos de Viña del Mar de 1928, 1947, 1951, 1956, 1961 (En: VÁSQUEZ, Nelson. *Cartografía Histórica de Valparaíso*. Valparaíso: Ed. Universitaria de Valparaíso, 1999; y Atlas Hidrográfico de Chile. Instituto Hidrográfico de la Armada, Valparaíso, 1974). Se incorpora además información de las fotografías aéreas de 1955 (el IGM, Instituto Geográfico Militar de Chile) y 2005 (sinia.cl). Se complementó con planimetría obtenida en Departamento Asesoría Urbana, Secretaría Comunal de Planificación, I. Municipalidad de Viña del Mar; plano de Cerro Castillo, P. Zamudio, 1889; plano de borde costero de Cerro Castillo, s/f; plano de ubicación de la extensión de la playa concedida en Caleta Abarca a la Sociedad Maestranza y Galvanización, Ley 16 de agosto de 1886; plano Dirección de Obras Públicas de Valparaíso, 1907; y plano de Loteo de Viña del Mar, Ingeniero Carlos Basto, 1915.

**FIG. 02** Vista aérea de Viña del Mar mirando hacia el cerro Castillo.

Fuente: Archivo del autor, c. 1960

**FIG. 03** Reconstrucción planimétrica de casos de estudio, 1953-1961.

Fuente: La planimetría presentada de cada uno de los edificios es realizada en base a la información encontrada en los archivos de DOM de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar y Bienes Raíces. Se incorpora además información de planimetría realizada por los siguientes alumnos de la Universidad Diego Portales: F. Contreras, J.P Martínez, R. Méndez, R. Ibáñez, M. Matteuccii, J. Rodillo y Fantuzzi.

**FIG. 04** Vista aérea de Viña del Mar hacia avda. Perú, c. 1960. En primer plano edificio Acapulco en construcción y tras él, la desaparecida piscina de 8 Norte. Fuente: Archivo Histórico Patrimonial de la Ciudad de Viña del Mar

**FIG. 05** Conjunto Muelle población Vergara. Bolton, Larraín, Prieto y Lorca; oficina C. Cruz, Munizaga, R. Cruz; oficina Echenique y José Cruz; oficina Goldehiberg y Mitrovic; oficina J. Larraín V., O. Larraín E., J. Larraín E. Plano N°1, 25 de enero de 1960 y modificación de 4 de mayo de 1960.

Fuente: Archivo DOM. I. Municipalidad de Viña del Mar

**FIG. 06** Publicidad edificio Acapulco.

Fuente: Diario *El Mercurio de Valparaíso*, 21 de enero de 1962, p.3

**FIG. 07** La zona Prohibida de Viña del Mar. Leyenda: "La parte oscurecida de este grabado presenta lo que es la zona prohibida de Viña del Mar para construir viviendas económicas en base a DFL N°2".

Fuente: Diario *El Mercurio de Valparaíso*, 1 de enero de 1963, p. 19