

Casa Pulitzer: La rehabilitación desde la arquitectura para sostener la permanencia y evitar el despoblamiento

DANIEL MORALES ESCUDERO

Arquitecto. Universidad de Valparaíso. Magíster en proyectos urbanos regionales. UVM.

Filiación institucional: Independiente

ORCID: 0009-0009-5188-628x

Mail contacto: hola@molo.cl

JAVIERA PIZARRO SIERRALTA

Arquitecta. Universidad de Valparaíso

Filiación institucional: Independiente

ORCID: 0009-0003-6179-1272

Mail contacto: hola@molo.cl

Universidad de Valparaíso

Facultad de Arquitectura

Revista Márgenes

Patrimonio-Intervenciones

**Pulitzer house: Architectural
rehabilitation to sustain
permanence and prevent
depopulation**

2026. Vol 19. N° 30

Páginas: 147-162

Recepción: junio 2026

Aceptación: agosto 2026

RESUMEN

En el presente artículo, se muestra el proceso de rehabilitación y reconstrucción de la Casa Pulitzer, ubicada en el cerro Bellavista, cuyo fin fue rehabilitar edificaciones en desuso, en despoblamiento y subutilizadas para la permanencia de la población existente. Para esta propuesta de rehabilitación se siguieron los criterios de puesta en valor patrimonial, rescatando ciertos principios de organización espacial propios del estilo *Balloon frame*, de la casa original, siguiendo criterios actuales de modularidad y circulación interior que se describen a continuación, junto a los resultados de esta intervención realizada en el año 2015. En este contexto, la Casa Pulitzer se plantea como un caso de reutilización residencial capaz de reactivar las estructuras subutilizadas, prolongando la vida útil de los inmuebles para reincorporar la habitabilidad en los barrios afectados por los procesos de abandono y degradación urbana.

Palabras clave: Rehabilitación; despoblamiento; patrimonio; permanencia; *Balloon frame*.

ABSTRACT

This article presents the rehabilitation and reconstruction process of the Pulitzer House, located on Bellavista Hill in Valparaíso, Chile. The project aims to rehabilitate vacant, underutilized, and depopulated buildings in order to support the permanence of the existing population. The rehabilitation proposal was developed according to heritage conservation principles, preserving key aspects of the original Balloon Frame construction system and its spatial organization. At the same time, it incorporates contemporary design criteria related to modularity and internal circulation. The intervention, completed in 2015, is described together with its main design strategies and outcomes. In this context, the Pulitzer House represents a case of residential adaptive reuse capable of reactivating underutilized building stock, extending the service life of historic properties, and restoring residential use in neighborhoods affected by abandonment and urban decline.

Keywords: Rehabilitation; depopulation; heritage; residential permanence; Balloon frame.

<https://doi.org/10.22370/margenes.2026.19.30.5939>

INTRODUCCIÓN

En Valparaíso, gran parte del patrimonio urbano no se encuentra principalmente en edificios monumentales o en piezas arquitectónicas específicas, sino en el tejido continuo de viviendas “modestas” que construyeron la vida cotidiana de los habitantes del puerto. Pasajes estrechos, fachadas continuas, escaleras singulares o asentamientos imposibles en terrenos complejos conforman el paisaje característico de la arquitectura en Valparaíso, siendo este paisaje un elemento esencial a resguardar.

Sin embargo, por la complejidad de su conformación y mantención, este patrimonio residencial ha enfrentado durante décadas procesos de deterioro, despoblamiento y subutilización. En este escenario, la reutilización arquitectónica adquiere especial relevancia: no solo importa el edificio religioso, institucional o palaciego, sino que se pone en la palestra la importancia de reactivar las estructuras existentes para reincorporarlas al tejido urbano vivo, entregando así una versión actualizada de su valor original.

Es en este contexto de recuperación del patrimonio modesto como táctica de repoblamiento de la ciudad, donde se inserta el proyecto de rehabilitación y remodelación Casa Politzer. Ubicada en el pasaje Santa Margarita del cerro Bellavista, esta intervención rehabilita una vivienda histórica de casi cien años de antigüedad, mediante la estrategia de remodelación habitacional integral, buscando prolongar la vida útil del inmueble y de la estructura con base en entramados de madera del tipo *Balloon frame*, la cual es una estructura habitual en las obras residenciales que conforman el patrimonio de Valparaíso, y al recuperarlo se incorporan las actuales alternativas de un habitar en espacialidades contemporáneas. De esta manera, se logra dejar un registro histórico, un testigo de un sistema estructural muy apropiado para Valparaíso, el cual perdurará en el tiempo. Así, el proyecto transforma las cuatro unidades habitacionales originales, deterioradas y funcionalmente obsoletas, en cuatro nuevas unidades residenciales que acogen el habitar de hoy —diverso y flexible— a través de nuevas condiciones espaciales y ambientales capaces de responder a estas necesidades. Además, mantiene la escala volumétrica del barrio, repoblándolo de forma mesurada.

2.- FUNDAMENTOS

2.1.- MARCO CONCEPTUAL TEÓRICO

A. PATRIMONIO MODESTO Y PAISAJE CULTURAL

La noción de patrimonio modesto surge de la valoración por aquel patrimonio arquitectónico que abarca más allá de aquellos edificios monumentales o de alguna importancia histórica específica. Marina Waisman planteó que el valor patrimonial también reside en los tejidos urbanos y en el soporte cotidiano que expresan formas de vida social o memoria colectiva. Según la autora, el patrimonio modesto corresponde a:

(...) El tejido urbano y en los tipos arquitectónicos que expresan formas de la vida social, en los edificios que representan un hito importante en la memoria social, en ciertas imágenes urbanas en las que la composición de las fachadas desempeña un papel fundamental, y en las atmósferas creadas por un modo de ocupación de los sitios o de la utilización de la vegetación (...) Es un patrimonio que, además de su valor propio, sirve eventualmente de apoyo a los grandes monumentos para impedir que ellos se conviertan en meros objetos de museo (p. 32).

En Valparaíso, esta definición adquiere relevancia, ya que, gran parte de la identidad urbana de la ciudad no se construye únicamente desde sus edificios emblemáticos, sino desde la acumulación de componentes urbanos interrelacionados, los cuales fueron la base para el poblamiento vertical de Valparaíso: ascensores como dispositivos de transporte público vertical, asociados a una red compuesta por miradores, calles, pasajes, escaleras y viviendas que se contorsionan en una topografía intrincada, y hacen del habitar la ciudad, una experiencia de constante descubrimiento e imprevisibilidades.

Asimismo, Myriam Waisberg (2004) complementa la mirada al relacionar al patrimonio arquitectónico con la noción de paisaje cultural, entendiendo que el valor patrimonial de Valparaíso emerge desde la interacción entre arquitectura, topografía, espacio público y la vida residencial. La autora señala que el patrimonio urbano del puerto no se comprende de manera aislada, ya que su riqueza depende de las relaciones entre las construcciones, la geografía, y las prácticas sociales que se desarrollaron en ella históricamente. Desde esta perspectiva, el patrimonio modesto no corresponde únicamente a edificaciones antiguas modestas, sino a un sistema urbano que opera espontáneamente, desde el anonimato y en su uso cotidiano construye continuidad, paisaje y memoria.

La Casa Politzer se inserta dentro de esta condición de patrimonio modesto, donde la vivienda forma parte de un tejido continuo de fachadas que se adaptan a la pendiente y mantienen la escala. Se ubica precisamente en el borde

oriente del pasaje Margarita, sobre una empinada escalera de igual nombre, orientada hacia el norte y asentándose sobre la meseta como un eje conector.

En este sentido, la intervención de la casona original evita comprender a la casa como un objeto aislado, sino por el contrario, reconoce que su valor patrimonial depende también de su relación con el barrio, la pendiente, la escala, las formas originales de construcción y la forma de habitar que todavía persiste en los cerros de Valparaíso.

La rehabilitación de la Casa coincide con la noción de Paisaje Urbano Histórico propuesta por la UNESCO, la cual entiende la conservación patrimonial como un proceso dinámico de gestión del cambio y no como la preservación estática de un objeto arquitectónico. En este enfoque, el objetivo es “preservar la calidad del ambiente humano, potenciando el uso productivo y sostenible de los espacios urbanos, reconociendo su carácter dinámico y promoviendo la diversidad social y funcional” (UNESCO, 2011, párr. 10). Desde esta perspectiva, la intervención mantiene la función residencial del inmueble, incorpora nuevas condiciones de habitabilidad y fortalece la continuidad del tejido urbano que da sentido al valor patrimonial del barrio.

B. REUTILIZAR ANTES QUE DEMOLER

La vivienda original se encontró con el desgaste acumulado del paso del tiempo, sin embargo, mantenía atributos esenciales del patrimonio residencial porteño: la escala barrial, la sólida estructura tipo *Balloon frame*, alturas y espacios interiores generosos. Frente a estas condiciones, el proyecto propone trabajar desde la preexistencia.

La intervención asume las huellas del tiempo y no busca reconstruir lo pasado, sino que se entienda la restauración como una continuidad material y espacial capaz de incorporar las nuevas formas de habitar, con las operaciones correspondientes para volver a habitarla con las demandas del habitante actual, tanto en su programa como en su atmósfera.



>> Imágenes: fotografías de antes y después de la intervención en Casa Politzer. Valparaíso. Fuente: Elaboración propia.

2.2. ANTECEDENTES.

A. Descripción de la Casa Politzer

La Casa Politzer corresponde a la rehabilitación y remodelación de una casona de los años veinte, ubicada en el pasaje Santa Margarita, cerro Bellavista, a dos cuadras de la Iglesia Las Carmelitas, cuyo entorno ha sido testigo de un mejoramiento paulatino, con base en el desarrollo de proyectos tanto públicos como privados, los cuales han ido renovando espacios públicos, sistemas de transporte como fue la recuperación del ascensor Espíritu Santo, la renovación del antiguo Teatro Mauri, la restauración de un gran número de viviendas y una serie de obras nuevas que junto a los atractivos propios del barrio, como por ejemplo la Sebastiana o el museo organológico, están revitalizando esta zona de conservación histórica de la ciudad.

El proyecto del año 2015 transforma un edificio con estructura en madera y muros perimetrales rellenos de adobillo, característicos en las construcciones tipo *Balloon frame*, sistema constructivo que según el Diccionario de Arquitectura Doméstica de Steven Phillips (1992) describe como:

(...) un sistema de entramado en que los pilares se extienden en una sola pieza desde la superficie superior del sobre cimienta hasta la viga superior; las vigas de piso se clavan a pie derechos y se amarran con tablas horizontales. (Phillips, 92)

El interior de la vivienda contaba con cuatro departamentos y se reconfigura su orden y distribución. Se reorganizan en cuatro nuevas unidades residenciales pensadas para las nuevas formas de habitar, proponiendo una estrategia de restauración que evita la demolición y reutiliza el inmueble con su volumen, escala y fachadas, para resignificar la construcción original, tomando en cuenta el su aporte urbano e histórico.

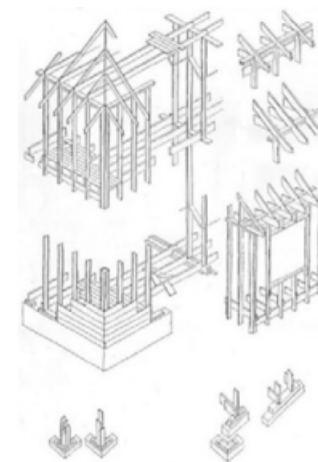
La intervención se desarrolla en el marco del problema de despoblamiento y deterioro del patrimonio histórico y urbano que sufre actualmente Valparaíso. El proyecto dialoga y es un ejemplo de solución para la problemática del desuso de la ciudad y de la desaparición del patrimonio modesto, concepto profundizado por Marina Waisman (1989).

B. TRANSFORMAR PARA REACTIVAR

A pesar de todos los atributos antes descritos, la complejidad del encargo estuvo dada por tres condiciones de difícil solución: primeramente, la construcción ocupaba la totalidad de la superficie del terreno, por lo tanto, tres de sus cuatro fachadas se ubicaban en los deslindes de la propiedad, esto dejaba solo la fachada norte orientada hacia el espacio público. Además, la forma trapezoidal del terreno, el cual se angostaba hacia su fondo, creaba una segunda complejidad: no era posible generar un vacío interior sin sacrificar una buena parte de la superficie



>> Figura 1: *Balloon frame*. Fuente: Phillips, Old house Dictorionary.



>> Figura 2: *Balloon frame*. Fuente: Phillips, Old house Dictorionary.

construible. Y finalmente, la distribución original debería ser analizada críticamente para redefinirla con unidades habitacionales actualizadas desde un modo de habitar contemporáneo —distribución, forma y tamaño de baños, cocinas y espacios habitables—, con el objetivo de que cada una de ellas tomara dimensiones funcionales, generosas, y además lograr obtener vistas hacia la ciudad, conseguir contar con luz y ventilación natural, además de una nueva espacialidad la cual se convirtiera en un atractivo estético e inmobiliario en sí mismo.

Dado este marco de complejidades condicionantes ya descritas, las operaciones arquitectónicas adoptadas fueron fundamentales para darle una nueva vida al inmueble y fueron las siguientes:

3. METODOLOGÍA

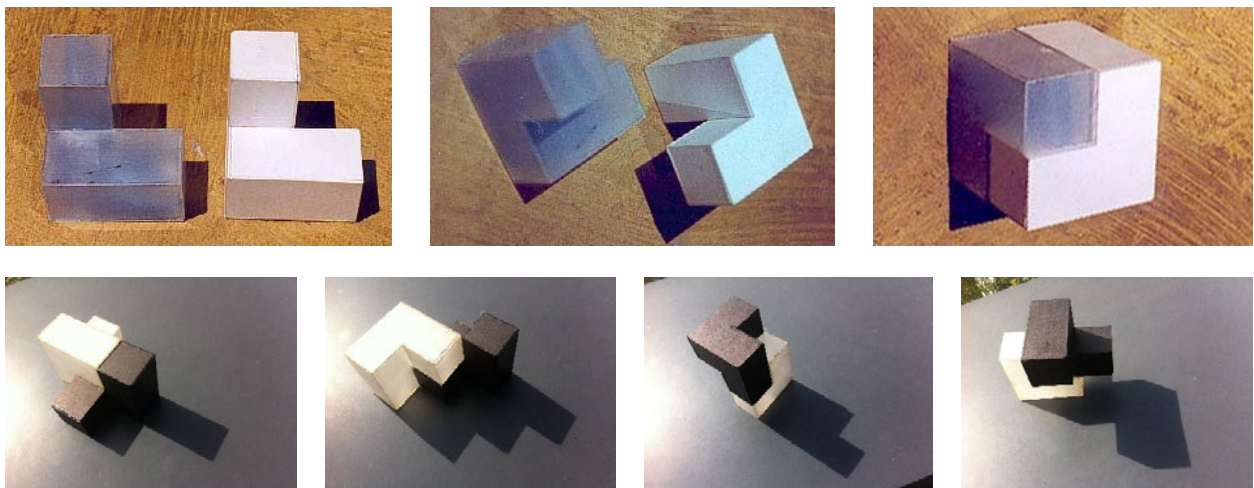
Se identifican los siguientes pasos:

1. Ensamble y acoplamiento de unidades tridimensionales

Para esto se dio continuidad a indagaciones que veníamos realizando con base en dispositivos ensamblables. Conceptualmente se pensó en una “ELE” tridimensional, la cual se iría acomodando a los requerimientos propios del volumen trapezoidal original.

a. Fotos de ELE tridimensional y variaciones posibles

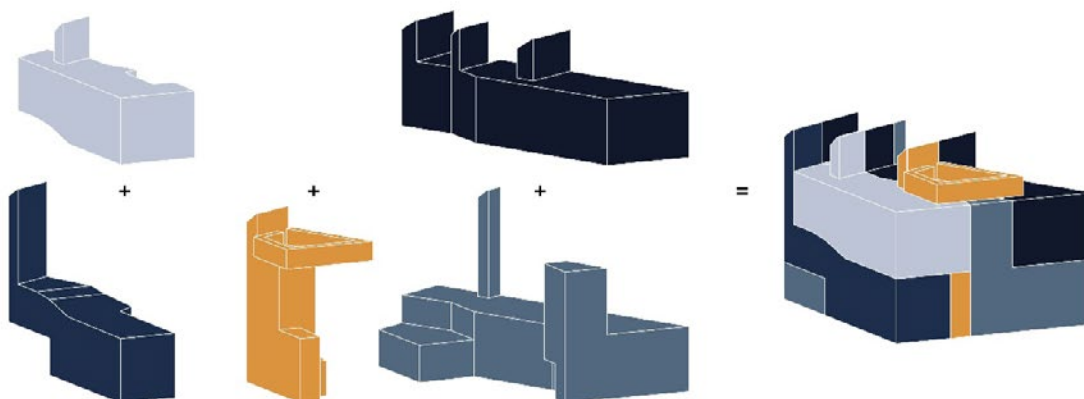
Se siguió inicialmente una modelación de ensambles de módulos como base de un desarrollo volumétrico-espacial de la intervención, como se aprecia a continuación:



>> Imagen: Esquemas volumétricos Casa Politzer.
Fuente: registro por elaboración propia.

b. Esquemas de ensambles volumétricos de Casa Politzer

El esquema muestra el ajuste tridimensional de cada unidad habitacional para acomodar la distribución y dimensiones de los recintos a medidas y espacialidades actuales, más integradas, holgadas, con vistas hacia la ciudad, luz y ventilación natural.



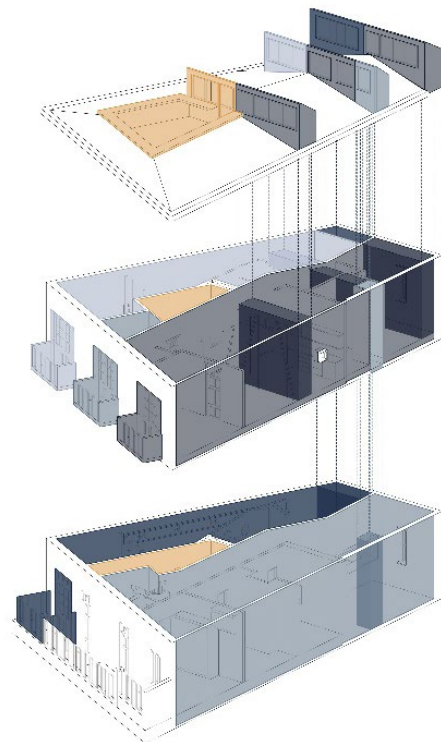
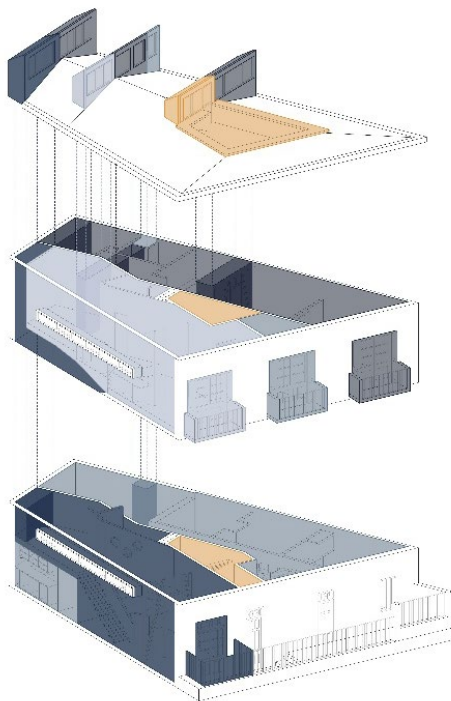
>> Imagen: Esquemas volumétricos Casa Politzer (de izquierda a derecha: depto. 1, gris; depto. 2, azul oscuro; depto. 3, azul marino. Circulación y espacio común en amarillo. Depto. 4, azul claro. Fuente: Elaboración propia (registro gentileza de Fernanda Guardia).

2. Quinta fachada activa; implementación de “Periscopios de luz” y terraza-mirador

Como se dijo anteriormente, tres de sus cuatro fachadas se ubicaban en los deslindes de la propiedad, y la estrechez en su ancho, no hacía posible dejar un vacío interior o patio de luz. Ante este complejo desafío arquitectónico, la solución fue activar la “Quinta fachada” con periscopios de luz hacia el corazón de los recintos más profundos de cada unidad habitacional. En Valparaíso, el concepto de *quinta fachada* es utilizado de forma frecuente para destacar y distinguir las cualidades tridimensionales y verticales de la ciudad; esta siempre puede ser percibida desde “arriba”, donde los techos también se pueden comportar como fachada, adquiriendo un protagonismo mayor al de solo “cubrir”. En su conjunto es posible reconocer la configuración de un paisaje aéreo y artificial con base en soluciones que se han vuelto habituales como una mixtura de techos, tragaluces, lucarnas, ductos, patios, vacíos y terrazas.

Los “Periscopios de luz” emergen desde lo más profundo y mediterráneo de los recintos inferiores; estos se ordenan en tres franjas diagonales, las cuales contienen dichas operaciones arquitectónicas inyectando luz natural a baños, dormitorios y cocinas de forma cenital a partir de planos diagonales en 45 grados orientados hacia el norte. Con esta solución, recintos que originalmente se vieron imposibilitados de disfrutar de estas sanas condiciones higiénicas, lograron contar con luz y ventilación natural.

La terraza Mirador es el espacio exterior de uso común de la casa y está pensada como un lugar de encuentro de los residentes de los cuatro departamentos. Consta de barandas anchas a modo de barra y un lavacopas; goza, además, de una vista panorámica, largamente asoleada y se encuentra protegida del viento sur-oriente por la primera franja de periscopios, la cual, a la vez, es su acceso en uno de sus tramos.



>> Imagen: Esquemas volumétricos Casa Politzer.
Fuente: Elaboración propia (registro gentileza de Fernanda Guardia).

4. RESULTADOS

Circulación y vistas

Esta se aprecia en las siguientes imágenes, que dan cuenta del movimiento y circulación ascendente, desde el primer piso, uniéndose, a través de una escalera interior, con la azotea con vista a la bahía.



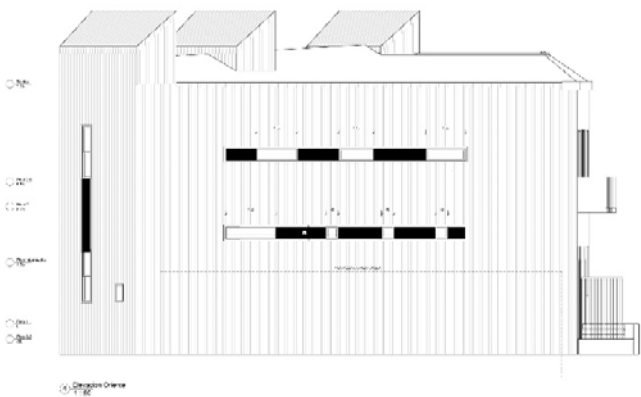
>> Imagen: Fotografías interior y azotea Casa Politzer, remodelada. Fuente: Registro fotógrafo (gentileza de Pablo Alarcón).

3. Recuperación y reconfiguración de ventanas preexistentes

Para lograr mantener las ventanas preexistentes en las fachadas en los muros medianeros, el inmueble tuvo que ser regularizado como una construcción anterior al año 1959. Con esto, y de acuerdo al artículo 2.6.2., referente a la autorización de vanos en muros medianeros o de adosamiento, el proyecto consideró lo siguiente:

Fachada Oriente

Los tres vanos de ventanas existentes se modificaron para ajustarlos al nuevo orden interior, generando dos franjas apaisadas donde se reubicaron las ventanas, según esquema de corte y elevación.

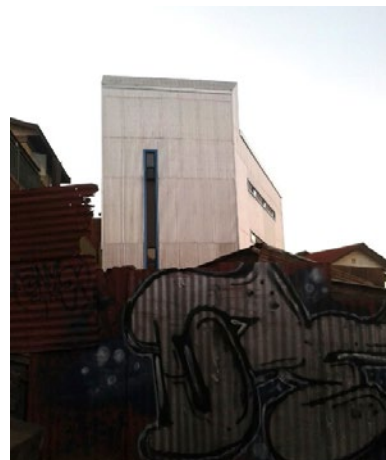
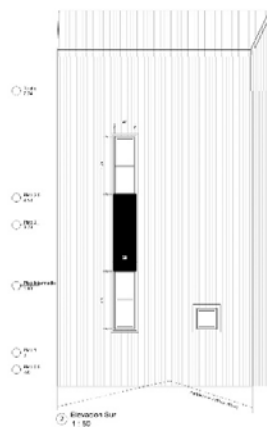


>> Imágenes: Fachada y elevación Casa Politzer. Fuente: Elaboración propia.

Como demuestra el corte, se tiene en consideración que el sector permite la ampliación de un piso más, por lo tanto, se toma la precaución de ubicar la altura de la ventana en relación a un supuesto nuevo nivel de la propiedad vecina, para proteger el vano reconfigurado del departamento oriente, ubicado en el primer nivel, de alguna posible ampliación vecina que pudiera tapar la vista y la luz natural adquiridas.

Fachada Sur

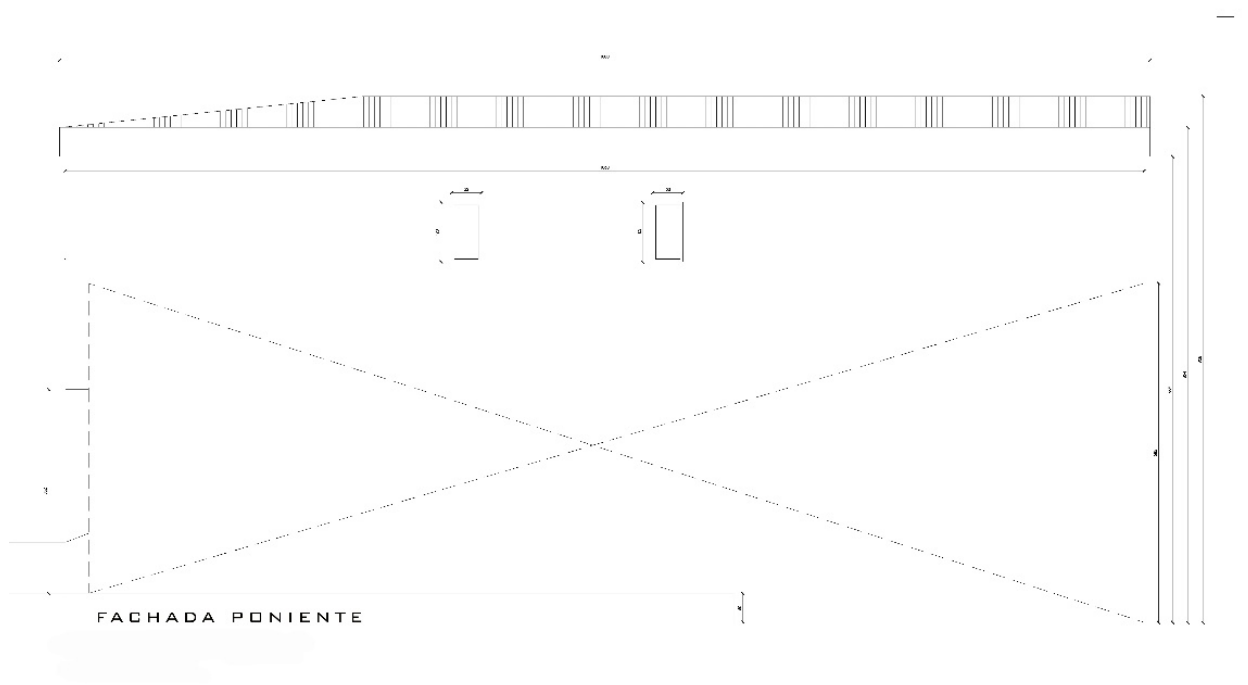
Existían cinco ventanas preexistentes en la vivienda regularizada, todas con distintas medidas y ubicadas aleatoriamente como respuesta funcional a los interiores originales. De estas se suprimieron dos, se alinearon otras dos a través de un elemento vertical unificador y se mantuvo una pequeña como vista y ventilación de la cocina del departamento inferior poniente.



>> Imagen: figura 1 elevaciones de fachada. Figura 2: Fotografía vivienda original. Figura 3: Fotografía vivienda remodelada. Autor: elaboración propia.

Fachada Poniente

Existían dos ventanas, las cuales no fueron modificadas.



>> Imágenes: Fachada poniente, vista y registro antes-después. Fuente: Elaboración propia.

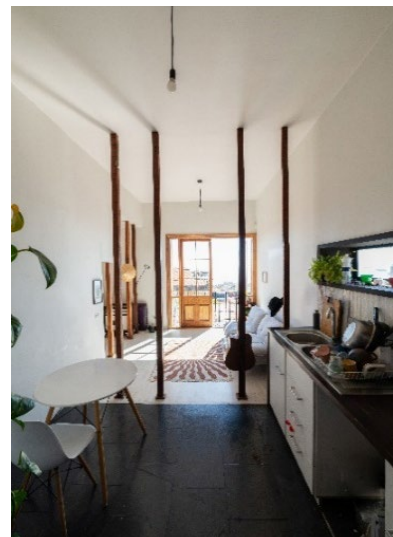
Fachada Norte, materialidad y balcones

Como la mayoría de las viviendas dentro del sector, la fachada se trabajó con materiales y elementos similares al de las viviendas cercanas, a fin de generar relaciones en su continuidad, ocupando revestimiento en planchas de zincalum onduladas y marcos de madera, restaurando los existentes y cambiando los elementos dañados.

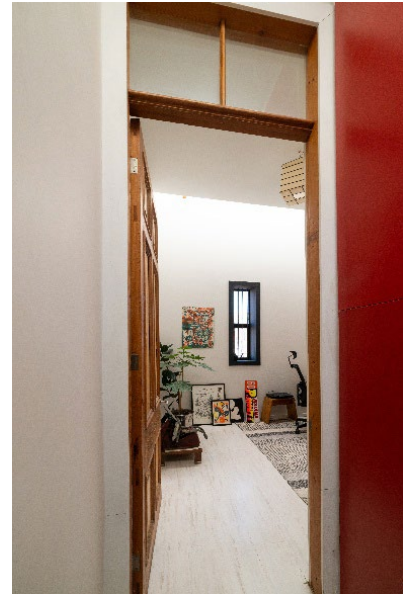
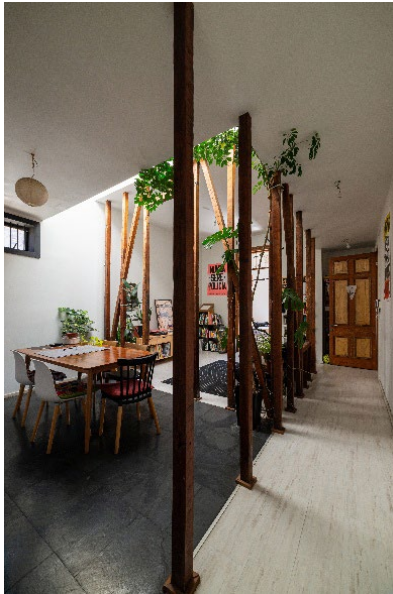
Cada vivienda cuenta con su propio balcón (el cual no se puede cerrar a modo de ampliación), a través de los cuales se logra que todos los departamentos cuenten con vista y un espacio exterior propio, que en conjunto dinamizan la fachada y le otorgan un ritmo y el color (original) de la casa.



>> Imagen: figura 1 fachada principal original. Figura 2. Fotografía vivienda remodelada. Autor: fotografías elaboración propia.



>> Imagen: Departamento 1. Figura 1: Entrada de luz por lucarna. Figura 2: Cocina y estar. Figura 4: Vista desde ventana lateral. Figura 5: Estar.



>> Imagen: Departamento 2. Figura 1: Estar. Figura 2: Entrada de luz por lucarna. Figura 3 Dormitorio 2. Figura 4: Estar y cocina.



>> Imagen: Departamento 3. Figura 1: balcón privado
 2 Figura 2: Estar y cocina. Figura 3: Altillo dormitorio.
 Figura 4: Entrada de luz por lucarna.



>> Imagen: Departamento 4 Figura 1: Acceso. Figura 2: Dormitorio. Figura 3: Detalle escalera. Figura 4: Estar y cocina.

CONCLUSIÓN

En contextos de despoblamiento, el desafío urbano no consiste necesariamente en atraer nuevos habitantes, sino en generar las condiciones que permitan la permanencia de quienes ya habitan la ciudad. Desde esta perspectiva, la reutilización de edificios abandonados, deteriorados o subutilizados, junto con la recuperación de espacios y sitios que han perdido su función urbana, puede constituir una estrategia de permanencia habitacional y de reactivación de la ciudad existente. Se trata de recuperar viviendas y estructuras urbanas cuya obsolescencia o deterioro pueden convertirse en factores adicionales de abandono, evitando que la pérdida de habitabilidad conduzca necesariamente a la pérdida de población.

En este sentido, la arquitectura puede construir nuevas condiciones de habitabilidad a partir de lo existente. La transformación de espacios subutilizados o deteriorados permite actualizar sus condiciones espaciales, ambientales y funcionales sin recurrir necesariamente a la sustitución de las estructuras existentes ni al aumento de la densidad habitacional. De esta manera, la reutilización arquitectónica puede ofrecer mejores condiciones para el habitar contemporáneo y contribuir a que los habitantes puedan permanecer en sus barrios y en sus formas de vida, fortaleciendo la continuidad de la vida residencial existente.

La Casa Politzer se plantea como un caso de reutilización residencial capaz de reactivar una estructura subutilizada, prolongar la vida útil de un inmueble histórico y reincorporar la habitabilidad a un sector afectado por procesos de deterioro, despoblamiento y abandono. La intervención demuestra que la conservación del patrimonio residencial no depende necesariamente de mantener intactas sus condiciones originales, sino de su capacidad de adaptarse a nuevas necesidades de habitar. La actualización de sus unidades habitacionales, la incorporación de mejores condiciones de iluminación y ventilación natural, la recuperación de elementos preexistentes y la generación de nuevos espacios exteriores permiten que la vivienda continúe formando parte de la ciudad habitada.

Desde esta perspectiva, reutilizar no significa únicamente conservar un edificio, sino también recuperar las condiciones que permiten que este pueda seguir siendo habitado. En una ciudad como Valparaíso, donde gran

parte del patrimonio residencial modesto ha enfrentado durante décadas procesos de deterioro, despoblamiento y subutilización, la reutilización arquitectónica adquiere especial relevancia como una estrategia capaz de actuar sobre la obsolescencia de lo existente sin desvincularlo de su contexto urbano y social.

Frente a una ciudad que pierde habitantes y edificios que pierden su uso, reutilizar puede ser una forma de permanecer. La recuperación del patrimonio residencial modesto no solo permite conservar la memoria material de la ciudad, sino también mantener abiertas las posibilidades de su continuidad como espacio habitado.

BIBLIOGRAFÍA

- Griotto, F.I. (2018). *Proyecto P.A.M.A. (Patrimonio Arquitectónico Modesto Argentino)*. Diciembre 04, 2020, de Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Sitio web: https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/12891/7-extensin-universitaria-griotto-francisco-ignacio-unc.pdf
- ICOMOS. (1999). Carta del patrimonio vernáculo construido. Diciembre 04, 2020, de Consejo de Monumentos, Chile. Sitio web: https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/articles-55372_doc_.pdf
- Morales, Daniel. (2020). *Plan de repoblamiento en base a la reutilización del patrimonio modesto. El caso del cerro Cordillera*, Valparaíso. Magister.
- Phillips, Steven (1992). *Old house Dictionary, An Illustrated Guide to American Domestic Architecture, 1600-1940* (Washington D.C.: The Preservation Press, National Trust for Historical Preservation, 1992). TP
- UNESCO. (2011). *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico*. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-98.pdf>
- Waisman, Marina. (1989). El patrimonio modesto y su reutilización. *Revista Summa*, N°266-267.
- Waisberg, Myriam. (2004). Breves referencias al concepto de patrimonio arquitectónico en las últimas décadas. *Archivum*, Año 5, Nro. 6.