



Revista AUS

ISSN: 0718-204X

ausrevista@uach.cl

Universidad Austral de Chile

Chile

Cerda Brintrup, Gonzalo  
Casas de altos en el sur de Chile.

Revista AUS, núm. 16, julio-diciembre, 2014, pp. 10-14

Universidad Austral de Chile

Valdivia, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281737905003>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

- ▲ **Palabras clave/** Vivienda, comercio, patrimonio urbano-arquitectónico, sur de Chile.
- ▲ **Keywords/** Housing, businesses, urban-architectonic heritage, southern Chile.
- ▲ **Recepción/** 11 septiembre 2014
- ▲ **Aceptación/** 10 noviembre 2014

## Casas de altos en el sur de Chile<sup>1</sup>.

"Casas de altos" Houses in Southern Chile.

**RESUMEN/** El texto analiza la "casa de altos", una tipología que combina comercio y vivienda, ampliamente difundida hacia fines del s.XIX y hasta la mitad del s.XX. La casa de altos constituyó una pieza urbana desarrollada especialmente en la trama central de las ciudades y poblados, representando una expresión del vivir central. Su principal aporte urbano es que contribuyó a la configuración de la trama central de la gran mayoría de las ciudades chilenas. En el sur del país, este representa un valioso patrimonio arquitectónico asociado a la historia, a la madera, a la arquitectura de influencias neoclásicas y la arquitectura moderna. **ABSTRACT/** The text discusses the "casa de altos", a type of dwelling that combines businesses and housing, largely built by the end of the nineteenth century until the mid-twentieth century. The casa de altos is an urban piece specially developed in the core scene of cities and towns, representing an expression of central lifestyles. Its main urban contribution is that it is part of the core scene of most Chilean cities. In the country's southern area, it is a valuable architectonic heritage associated with history, wood, and neoclassical and modern architecture.

### Mg. Gonzalo Cerda Brintrup

Arquitecto Universidad del Bío-Bío, Chile.  
Magister en rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano Universidad Politécnica de Madrid, España.  
Profesor asociado Universidad del Bío-Bío, Chile.  
gcerda@ubiobio.cl

**INTRODUCCIÓN.** "Casa de Altos" se denomina a una vivienda de 2 o más niveles, cuya primera planta alberga funciones comerciales y las superiores, habitacionales<sup>2</sup>. Se trata de una tipología que combina ambas funciones-comercio y vivienda- las que pueden ocurrir de modo independiente, aunque en su origen se encuentra la idea que es el lugar en donde simultáneamente se vive y se trabaja (imagen 1). En Chile, este modelo se difundió a lo largo del país ya desde el siglo XIX, especialmente con el auge y florecimiento comercial de las

ciudades-puerto, aunque se le encuentra en prácticamente todas las ciudades. En el transcurso del tiempo, este modelo fue adoptando diversos estilos y materialidades, de tal modo que es posible encontrar casas de altos asociadas al neoclásico y a todas las tendencias de fines del s.XIX y comienzos del s.XX, como también otras de influencias Art Deco y de la arquitectura moderna. La *casa de altos* constituye una pieza urbana desarrollada especialmente en la trama central de las ciudades y representa

una expresión del vivir central, es decir, una manifestación arquitectónica que resuelve el comercio y la habitación en un solo edificio, una expresión de la centralidad urbana (imagen 2). En el sur de Chile, esta tipología tuvo una amplia difusión ya desde fines del s. XIX y hasta mediados del s. XX, edificios desarrollados en una amplia mayoría en madera, llegando a constituir hoy piezas urbano-arquitectónicas que son parte del rico patrimonio arquitectónico en madera de la región sur.

<sup>1</sup> El presente artículo *Casas de altos en el sur de Chile*, se inscribe en la investigación doctoral del Doctorado de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad del Bío-Bío perteneciente al autor, "La cultura de la madera en el sur de Chile".

<sup>2</sup> En el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua: Casa de altos: vivienda que tiene dos o más pisos sobre la planta baja; Casatienda: tienda junta con la vivienda del mercader.

**ANTECEDENTES.** Diversos autores se han referido a la *casa de altos* como una tipología característica de las zonas urbanas centrales desde fines del s.XIX y hasta mediados del s.XX, tanto en ciudades mayores como en poblados y villorrios. Carla Valenzuela y Leonel Pérez en su investigación sobre la evolución urbana y el patrimonio arquitectónico de Lebu, poblado minero de las costas de la región del Bío-Bío, se refieren a innumerables ejemplos de casas de altos, como la casa Manchot (Valenzuela, 2013) "...vivienda de esquina ubicada en Rioseco 420, fue construida en el año 1911. La casa cumplía dos funciones: el primer piso albergaba comercio y el segundo piso era la casa habitación de la familia de Pedro Manchot". Así también la casa Heldt (Valenzuela, 2013) "...vivienda ubicada en calle Carrera 412, construida en 1910 por Julio Heldt con el fin de servir de casa habitación, librería y ferretería...". De igual modo se refieren a la casa Pablitz (Valenzuela, 2013) "...casa esquina ubicada en calle Saavedra 200, construida el año 1898 por la familia Pablitz...su primer nivel albergaba comercio y el segundo nivel era casa-habitación...". Refiriéndose a la Casa Rocha (Valenzuela, 2013), indican otro tipo de usos comerciales "...esta vivienda ubicada



**Imagen 2.** Casa de altos en Pedro Montt esquina Urmeneta, Puerto Montt. Fecha de construcción 1889-1890 (fuente: Leonel Riquelme y Alejandra Silva [dibujo]; el autor [fotografía] 2013).



**Imagen 1.** Casa de altos en Del Salvador esquina San Francisco, Puerto Varas. construcción ca. 1900 (fuente: Leonel Riquelme y Alejandra Silva, 2013).

en calle Latorre 548, fue construida el año 1914 por Amador Sáez. Originalmente la casa en su primer piso contaba de dos oficinas, y el resto del primer y segundo piso era la casa habitación de la familia" (imagen 3). Similares referencias encontramos en Chiloé. El historiador Rodolfo Urbina, refiriéndose al sector de Gamboa en la salida sur de Castro hacia la década de 1940, reseña: "...la gente de este barrio era identificada por su oficio y por su rol en el sector...el barrio contaba con unas cinco o seis casas muy ceñidas que formaban una hilera en la vereda oriente junto a la marina" (Urbina, 2013). Refiriéndose a Gorbea y Lisperguer<sup>3</sup> en la región de La Araucanía, Rodemil Espejo, en la *Guía Ilustrada industrial y comercial de Valdivia*, indica, hacia 1907: "...Como en Lisperguer, en Gorbea las manzanas se van poblando de vistosas casas de madera, material de sus construcciones, de uno y de dos pisos, dando lugar al comercio de tiendas de mercaderías surtidas y de abarrotes, que han hecho indispensable el establecimiento de hoteles para los agentes (sic.) de negocios que allí llegan" (Espejo, 1907). En Puerto Varas, los autores Enrique Kinzel y Bernardo Horn (Kinzel, 1983) reseñan el progresivo poblamiento con inmigrantes alemanes que va teniendo la ciudad hacia 1894 y se refieren, entre muchos otros, al

señor Dietz, quien instala una botica con su vivienda en los altos (imagen 4). La vida comercial de Temuco hacia comienzos del siglo XX es retratada por el historiador Eduardo Pino Zapata en su *Historia de Temuco, biografía de la capital de La Frontera*: "...la estación ferroviaria imprimió una vigorosa actividad al sector oriente de la ciudad, donde se instalaron comerciantes de toda laya." (Pino, 1969). En la ciudad de Concepción, la tipología casas de altos tuvo amplia difusión hacia 1920. Armando Cartes y Juan Mihovilovich señalan: "...El alto comercio penquista se concentraba en el casco histórico de la ciudad, lugar de residencia de muchas familias de recursos. Construyeron sus casas habitaciones en inmuebles céntricos, cuya primera planta se destinaba a locales de arriendo. Un ejemplo es la mansión de Carmen Urrejola, actual Monumento Nacional, en calle Barros Arana esquina de Castellón, que tenía una gran escalera para el acceso a las dependencias de la propietaria" (Cartes, 2011). La conclusión del conjunto de estos relatos es que la tipología casa de altos fue aplicada como un modelo de crecimiento y desarrollo de los centros urbanos y sus áreas centrales en todo el sur de Chile, con profusión hacia fines del s. XIX y hasta al menos la mitad del s.XX (imagen 5).

<sup>3</sup> Denominación original del actual Pitrufquén, Región de La Araucanía.

**Imagen 4.** Casa de altos en Del Salvador esquina San Francisco, Puerto Varas (fuente: Leonel Riquelme y Alejandra Silva, 2013).



**Imagen 3.** Casa Rocha, Lebu (fuente: el autor, 2012).



## PATRIMONIO URBANO.

**El vivir central:** La casa de altos es una tipología que resolvió en una sola pieza urbana, el comercio y la vivienda. De este modo fue configuradora de la trama central de nuestras ciudades, en una combinación de funciones que aportó vitalidad al centro urbano. Dicha combinación produjo el efecto que las áreas centrales estuvieran siempre habitadas, aún en las noches o los fines de semana, estimulando el fenómeno cotidiano del vivir central. Esto refiere a lo que ha planteado Jane Jacobs cuando dice: "...En las buenas calles ha de haber gente siempre" (Jacobs, 1961).

**Continuidad urbana:** En las tramas centrales, la casa de altos es pareada a otra de similares características. Desde el punto de vista de su configuración morfológica, ella aportó continuidad al espacio urbano, contribuyendo a la configuración de la calle y el espacio público (Fischer, 1990) (imagen 6). Esta continuidad espacial es el resultado de un acuerdo tácito entre propietarios-comerciantes, en que un volumen se dispone contiguo al otro y en muchas ocasiones manteniendo los mismos ritmos y proporciones arquitectónicas, aun cuando distinta expresión y formalidad; esto le aportó variedad a la calle.

Quizá sea esta capacidad urbana de generar un espacio público vivo y continuo, en donde resida el mayor valor urbano y patrimonial

de estos conjuntos. Ello contrasta con los actuales modos de construir la ciudad, en donde se dispone de edificios como volúmenes aislados en la periferia, a los que se accede solo en automóvil, sin configurar espacio público.

**Escala urbana, escala humana:** La ciudad del siglo XIX y la primera mitad del s.XX fue una ciudad peatonal y a escala humana en gran medida gracias a la amplia difusión del modelo referido. Estos edificios tenían como máximo 3 pisos, lo que producía una medida urbana muy acotada y a escala humana. Se trató de un momento en que lo urbano y lo arquitectónico se fundió, y todo lo que le ocurriera a la arquitectura, le ocurría también al espacio público y a la calle. El detalle de la arquitectura estaba presente en el espacio urbano y éste a su vez se significaba por el detalle arquitectónico. Esta medida urbana y humana se disuelve y volatiliza en la segunda mitad del siglo XX, especialmente a partir de una mirada hiper racionalista y funcionalista, que zonifica y disgrega, rompiendo con una escala aprehensible para el peatón (Jacobs, 1961)<sup>4</sup>.

**Imagen 6.** Casa de Altos en Pedro Montt esquina Benavente, Puerto Montt. Fecha de construcción: 1914-1917. Destino: 1er nivel, locales comerciales; 2do nivel, vivienda; 3er nivel, soberado, despensa, bodega, espacio de juego (fuente: Leonel Riquelme y Alejandra Silva, 2013).



**Imagen 5.** Casa Rensinghoff, casa de altos en Antonio Varas esquina O'Higgins, Puerto Montt. Fecha de construcción: 1933. Destino original 1er nivel: ferretería; 2do nivel: 2 viviendas con accesos independientes. (fuente: Leonel Riquelme y Alejandra Silva, 2013).



<sup>4</sup> Jane Jacobs, teórica del urbanismo y activista político-social, ha planteado en su libro Muerte y Vida de las Grandes Ciudades (1961) una profunda reflexión sobre la ciudad, abordando temas como la diversidad, la combinación de usos primarios, la concentración urbana, la necesidad de edificios antiguos y los barrios).



## PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

**Caracterización tipológica:** La casa de altos es un edificio que, como se ha dicho, dispone habitualmente de un primer nivel destinado al comercio, más uno a dos pisos superiores destinados a vivienda. En las áreas centrales, se trata de edificios pareados, en fachada continua hacia la calle, sin antejardín, emplazados directamente junto a la acera (imagen 7).

Es frecuente encontrar diversas combinaciones respecto del número de viviendas y locales comerciales en un mismo bloque. Así, la más básica es un local comercial con una vivienda, sin embargo, éstas existen en sus más variadas resoluciones como: un local con dos o más viviendas superiores, varios locales con solo una vivienda superior, varios locales con

varias viviendas superiores, etc. Sea cual fuere el modelo adoptado, siempre destaca la presencia de las escaleras, generalmente de un solo tramo con el objeto de no restar espacio al local comercial.

**Caracterización constructiva y materialidad:** Estos edificios van siendo contruidos conforme el estilo y los materiales constructivos asociados a ellos. Sin embargo, y como se observa en otras arquitecturas, en el sur del país hacia la época señalada prevalece ampliamente el uso de la madera, tanto como material estructural como de terminación, como así también la utilización del fierro galvanizado, acanalado y estampado, para revestimientos exteriores<sup>5</sup> (imagen 8).

**Caracterización estilística:** La casa de altos adopta las influencias estilísticas predominantes hacia comienzos y mediados del siglo XX, es decir el Neoclásico, el Decó y la arquitectura moderna, constituyendo hoy un valioso depositario de estas tendencias en el sur del país. Particular importancia tuvieron las influencias del Neoclásico expresadas en los ritmos, la verticalidad de puertas y ventanas, y los detalles arquitectónicos propios del estilo. Las regiones donde con mayor frecuencia se encuentran estos rasgos son en Los Ríos y Los Lagos, aunque aún es posible encontrarlos también en La Araucanía y parte del sur del Bío-Bío (imagen 9). Uno de los procesos arquitectónicos quizá más desconocidos y poco reconocidos,



**Imagen 7.** Casa Galilea-Fernández, casa de altos en La Unión. Fecha de construcción: ca. 1940 (fuente: Camila Burgos, 2006).



**Imagen 8.** Juguetería Brintrup, casa-taller de altos, Prat 350, Puerto Varas (fuente: Alejandro Cerda, 2010).



**Imagen 9.** Casa de Altos en San Francisco esquina San José, Puerto Varas. Fecha de construcción: ca. 1890. Destino original: 1er nivel, locales comerciales; 2do nivel, vivienda (fuente: Leonel Riquelme y Alejandra Silva, 2013).



<sup>5</sup> Para profundizar sobre este tema, ver los libros: "Valdivia en Madera y Metal" (Ediciones Kultrún, Valdivia, 1993) de la fotógrafa Mariana Matthews con textos de Gonzalo Cerda B. y "Casas del Sur de Chile" (Ediciones Kultrún, Valdivia, 2002) de los mismos autores.



**Imagen 10.** Casa de altos en San Juan esquina Del Salvador, Puerto Varas. Fecha de construcción: ca. 1950. Destino: 1er nivel, locales comerciales; 2do nivel, 2 viviendas; 3er nivel, soberado (fuente: el autor, 2014).



**Imagen 11.** Casa de altos en calle Juan José Mira esquina Ancud, Puerto Montt (fuente: el autor, 2010).

corresponde al de la arquitectura moderna en madera en el sur del país, desarrollado entre las décadas de 1930 a 1960 (Cerde et al., 2005)<sup>6</sup>. Ello corresponde a una particular interpretación que se hace de la arquitectura moderna a través de los materiales locales como la madera y el latón galvanizado. La casa de altos adopta esta expresión arquitectónica (estructural, espacial y expresivamente) de modo que hoy es posible hablar de una arquitectura moderna de casas de altos en madera muy característica del sur de Chile (imagen 10).

### Arquitectura doméstica y valor patrimonial:

La obra referida corresponde a arquitectura doméstica, no monumental, y que, conforme a una mirada más contemporánea del patrimonio arquitectónico y urbano, representa un valioso acervo patrimonial. En la actualidad,



**Imagen 12.** Casa de altos en avda. Centenario, Chonchi, Chiloé (fuente: el autor, 2010).

el concepto de patrimonio arquitectónico ha evolucionado y ya no se refiere solo a aquellas obras de carácter monumental (con toda la carga de aislado que conlleva el término monumento), sino se ha ampliado a otras categorías en que se reconoce el valor de lo popular, de lo cotidiano (Cabeza, 2009) (imagen 11).

**PALABRAS FINALES:** Estamos frente a una tipología arquitectónica que, sin estridencias ni monumentalidad, constituye parte de un patrimonio urbano arquitectónico de significativos valores relacionados con la historia arquitectónica del sur de Chile, con una materialidad -especialmente la madera-, con un uso, con unos estilos y principalmente con una capacidad urbana de conformar espacio público y estimular el vivir central (imagen 12).

Como todo patrimonio arquitectónico, sin embargo, es un bien frágil y se encuentra amenazado por diferentes factores, siendo los más evidentes son la amenaza que representan las operaciones inmobiliarias, las frecuentes alteraciones y degradaciones, y principalmente la exposición a la falta de conciencia de su valor patrimonial. Conocer, reconocer y divulgar estos valores arquitectónicos y urbanos aparece luego como un imperativo para su salvaguarda y puesta en valor. **AUS**

## REFERENCIAS

- Cabeza, A., 2009. La rebelión de los barrios. Revista C.A. Colegio de Arquitectos de Chile, Santiago, Chile.
- Cartes, A., Mihovlovich, A., 2011. Concepción de Antaño: 1859-1939. Ediciones Diario El Sur, Concepción, Chile.
- Cerde, G., Rojas, E., Burdiles, R., Correa de Paula, L., Cartes, I., Lobos, J., 2005. Arquitectura Moderna en Madera en el Sur de Chile: 1930-1960. Revista Arquitecturas del Sur n°30. Universidad del Bío-Bío, Chile.
- De Souza, M., Cerda, G., 2012. Islas en la Ciudad: hábitat y espacio público en el corregimiento de Curundú de Panamá. Revista Arquitecturas del Sur n°39. Universidad del Bío-Bío, Chile.
- Espejo, R., 1907. Guía Ilustrada industrial y comercial de Valdivia. Litografía Inglesa, Valparaíso, Chile.
- Fischer, R., 1990. Casas de Alto en Concepción. Revista Arquitecturas del Sur n°15. Universidad del Bío-Bío, Chile.
- Jacobs, J., 2013. Muerte y Vida de las Grandes Ciudades (1961). Colección Entrelíneas, Capitán Swing Libros; tercera edición, España.
- Kinzel, E., Horn, B., 1983. Puerto Varas, 130 años de historia: 1852-1983. Imprenta y librería Horn, Puerto Varas, Chile.
- Mattews, M., Cerda, G., 1993. Valdivia en Madera y Metal. Ediciones el Kultrún, Valdivia, Chile.
- Mattews, M., Cerda, G., 2002. Casas del Sur de Chile. Ediciones el Kultrún, Valdivia, Chile.
- Pino, E., 1969. Historia de Temuco, biografía de la capital de La Frontera. Escuelas Universitarias de La Frontera, Universidad Católica de Chile, Temuco, Chile.
- Riquelme, L., Silva, A., 2013. Casas de altos en Puerto Montt y Puerto Varas. Seminario de título Arquitectura, Universidad del Bío-Bío, Chile. Prof. guía: Gonzalo Cerda B.
- Urbina, R., 2013. Aspectos del vivir de los chilotos: Castro 1950-1960. Editorial Okeldán, Concepción, Chile.
- Valenzuela, C., Pérez, L., 2013. Lebu, evolución urbana y patrimonio arquitectónico. Editorial Universidad de Concepción, Chile.

<sup>6</sup> Para profundizar sobre este tema, ver Arquitectura moderna en madera en el sur de Chile: 1930-1960, en el número monográfico de la revista Arquitecturas del Sur N° 30 (Universidad del Bío-Bío, 2005) que detalla la investigación FONDECYT 1030839 del mismo nombre, de los autores Gonzalo Cerda B., Edward Rojas V., Roberto Burdiles A., Luciana Correa de Paula, Iván Cartes S., y Jorge Lobos C.