

---

# COMPLEJO MULTIFUNSIONAL PARA LA CULTURA

---

Revitalización de espacios industriales obsoletos

Odette Marcela Rossel Arriagada  
*Profesor guía: Juan Sabbagh Pisano*

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Departamento de Arquitectura  
Universidad de Chile  
Semestre Primavera 2021

# COMPLEJO MULTIFUNSIONAL PARA LA CULTURA

---

Revitalización de espacios industriales obsoletos

Antecedentes de proyecto para optar al título de Arquitecta,  
Santiago de Chile  
Año: 2021

Alumna  
Odette Rossel Arriagada

Profesor:  
Juan Sabbagh Pisano

---

# Indice

## Resumen / 7

### 1 Introducción / 8

- 1.1 Patrimonio industrial: Una oportunidad para la revitalización en la ciudad / 9
- 1.2 Problemática / 11
- 1.3 Estructura de la memoria / 12

### 2 Barrio Huemul / 13

- 2.1 Contexto / 14
- 2.2 Normativa / 18
- 2.3 Valor arquitectónico / 20
  - 2.3.1 Materialidad / 20
  - 2.3.2 Estado de Conservación / 21
- 2.4 Valor urbano / 22
  - 2.4.1 Jerarquía vial / 22
  - 2.4.2 Transporte público / 23
  - 2.4.3 Usos de suelo / 24

### 3 Caso de estudio: Ex Refinería de Azúcar / 26

### 4 Estrategias proyectuales / 34

- 4.1 Propuesta / 34
- 4.2 Programa / 36
- 4.3 lineamientos de diseño / 38

### 5 Reflexiones finales / 42

### 6 Bibliografía / 44

### 7 Anexos / 46

# Resumen

“Incluso si la vieja ciudad ha muerto, ¡larga vida a la ciudad!”.

**Henry Lefebvre, El derecho a la ciudad (1978)**

Esta memoria presenta el desarrollo teórico, conceptual e inicios proyectuales para la reinterpretación arquitectónica de la Ex Refinería de Azúcar en Barrio Huemul, en base al discurso arquitectónico de la posibilidad que puede otorgar el reciclaje y adaptación de edificios patrimoniales abandonados a la reactivación de barrios.

El estallido social y la pandemia mundial por covid-19, han generado que diferentes tipos de artistas utilicen como plataforma de expresión el espacio público, demostrando que el arte posee el poder de cubrir las necesidades expresivas y reflexivas de una sociedad que se encuentra de paso. Por esto, en el último tiempo y en silencio en el sector Franklin-BíoBío se ha generado un circuito de arte urbano, donde antiguos galpones han sido adaptados para que artistas emergentes muestren su arte.

Bajo la idea de otorgarle al Barrio Franklin vida cultural es que se piensa en activar una manzana en deterioro dentro del barrio Huemul -barrio histórico del sector-, la cual posee el potencial para otorgarle un detonante de activación cultural a la zona. Se busca generar un proyecto de arquitectura y urbanismo a raíz de la idea de que el patrimonio industrial es una parte esencial del paisaje cultural y por lo tanto es nuestro deber como arquitectos y ciudadanos el pensar formas de proyectar y convivir a conciencia con estas estructuras. Para esto me centro en el discurso reflexivo respecto a la idea teórica y casi filosófica de que “lo público” -en relación al arte- es una noción que traspasa el espacio en el que se emplaza, volviéndose una experiencia, proponiendo estrategias de recuperación para establecer la convivencia y armonía entre el presente (contexto urbano), el pasado (patrimonio industrial) y el futuro (conjunto propuesto), reinterpretando arquitectónicamente la Ex Refinería de Azúcar.

Palabras clave: Barrio Huemul, restauración, patrimonio industrial, espacio cultural, activación.

## Capítulo 1

# Introducción

Para introducir el tema de esta memoria de titulación, es necesario hablar del contexto en que se inscribe la formulación de esta. Pues de no ser por esos eventos que transformaron la visión colectiva de los problemas sociales, económicos y culturales en Chile los últimos 3 años, este ejercicio académico no tendría el mismo valor.

El primer punto de esta línea cronológica ocurre el 18 de octubre de 2019, conocido como revuelta, estallido e incluso insurrección social, un movimiento de protestas masivas que súbitamente suspendió la rutina de los chilenos y que aún busca su nombre. Un proceso que dislocó el orden de lo que la clase política e intelectual del país encontraba correcto, dejando ver la realidad de gran parte del país y logrando poner en discusión temas como: la vivienda, desigualdad social y económica, la administración de recursos en el país, etc. Acabando esto en un proceso constituyente. Este estallar colectivo sacó a luz o hizo evidente el sentir tangible de injusticia y desigualdad social que existe en Chile. Así, es que en redes sociales se fueron visualizando las diferencias entre los diferentes sectores de la población, entre ellas la necesidad en materia cultural de que las políticas públicas y la gestión local trabajen bajo un enfoque de derecho, garantizando el acceso igualitario a la cultura en los territorios.

Luego del estallido social aconteció, ya no solo a nivel nacional sino que mundial una crisis sanitaria a causa de un virus incubado en Wuhan, China. Una pandemia mundial generada por el virus covid-19. Este suceso contribuyó en Chile a aumentar significativamente las brechas de acceso a los servicios básicos como la salud, el agua y la comida; viralizando aún más las desigualdades que el estallido había expuesto.

Es a raíz de este despertar colectivo donde la cultura y las expresiones artísticas en los espacios públicos se han vuelto cada vez más importantes es que se origina el discurso de este proyecto.

Mi principal interés a lo largo de la carrera ha estado inserto dentro del ámbito de la teoría y crítica de la arquitectura, el que he indagado mediante la teoría de espacios. Por lo mismo en mi investigación de seminario exploré el arte y la acción urbana que ejerce dentro de espacios dentro de la ciudad, reformulando como se entiende y se practican los espacios.

En este ejercicio de titulación busco generar un proyecto que emerja desde un discurso crítico espacial y lo comunique. Se pretende aportar nuevas perspectivas en coherencia con el discurso crítico, problemáticas de interés y soluciones proyectuales. De modo tal que la propuesta arquitectónica sea un manifiesto frente al tema a tratar en esta investigación. Me interesa reflexionar acerca de la vastedad temática de nuestra disciplina y de sus alcances en la cultura del mundo contemporáneo en donde se superponen lenguajes y tiempos. Por lo mismo me cuestiono cómo abordar este tema desde la práctica proyectual arquitectónica, apelando al concepto de reconversión urbana a infraestructura industrial abandonada.

## 1.1. Patrimonio industrial: Una oportunidad para la revitalización en la ciudad

*“no son ruinas de la modernidad, sino parte esencial del paisaje cultural de nuestra ciudades”*

**José de Nordenflycht, 2009**

A mediados del siglo XIX Chile comenzó un fuerte proceso de industrialización -en particular en la ciudad de Santiago-, asociado a la consolidación del ferrocarril de Circunvalación de Santiago, una obra de infraestructura cuya construcción surge de las necesidades de la ciudad.<sup>1</sup> Así se establecieron diversos polos de desarrollo asociados a las distintas estaciones ferroviarias, los que albergaron a la naciente industria y prontamente a construcciones a fines, como bodegas o viviendas para trabajadores.

<sup>1</sup> Benavides J., Pizzi M. y Valenzuela M.P. El Patrimonio Arquitectónico Industrial en torno al ex Ferrocarril de Circunvalación. Editorial Universitaria, Santiago, 2010. Pág 79.

Con el ferrocarril se generó lo hoy conocido como “Anillo de Hierro” en torno a la ciudad. El término de este, causado por la desindustrialización durante finales del siglo XX, dejó a su paso una cicatriz urbana en la ciudad con mucho de los edificios industriales abandonados o como lo es el caso de la Ex Refinería de Azúcar en el barrio Huemul -caso de estudio-, convertidos hoy en bodega.

La preservación de este tipo tan diverso y único de patrimonio arquitectónico como lo son los edificios de carácter industrial es una idea reciente. Por lo que no es de extrañar que estas grandes estructuras, muchas veces toscas sean demolidas y reemplazadas. El entender que la revalorización de estas estructuras a partir de la actualización de su uso por medio de su reinterpretación arquitectónica consti-

tuye una necesidad cultural para la identidad de la ciudad, aunque no se encuentre a la fecha expresamente reconocido el concepto de patrimonio industrial por el Estado chileno, de lo que hablaremos más adelante.

A pesar de que en Chile con la llegada de su Bicentenario se han incentivado la recuperación de estas infraestructuras en la ciudad, muchas veces los proyectos no han sido conscientes del valor de estos predios; Perdiendo el foco de la importancia de conservar este legado para que las siguientes generaciones puedan gozar de la cultura y la historia expresada a través de sitios e inmuebles característicos.

Sin embargo, basándose muchas veces en sus grandes instalaciones, excelente ubicación y las potencialidades de una arquitectura que por racional da cabida a diversas funciones, han habido diferentes acciones que han permitido recuperar

estas estructuras para reconvertirlas<sup>2</sup>; posibilitando la recuperando áreas subutilizadas -foco de esta memoria de titulación.

En tal sentido podemos nombrar varios casos relevantes en torno al anillo de hierro que han sido reconocidos, protegidos y reciclados, como por ejemplo: el ex Galpón de la Dirección de Aprovechamiento del Ejército, DAE, hoy Centro Cultural Matucana 100; la ex Fábrica de Gas de San Borja que mantiene parcialmente su destino original; los galpones de Chucre Manzur que hoy acogen teatros y otras expresiones culturales; la antigua Manufactura Chilena de Algodón Yarur S.A (MACHASA), en proceso de reconversión para acoger los estudios de Chilevisión y la ex Central de Leche en el barrio de la maestranza San Eugenio, hoy convertida en establecimiento educacional.

La oportunidad que nos brindan las infraestructuras industriales a que las adaptemos a los tiempos modernos, invitando a áreas, que ya cumplieron un ciclo, prosperen y entreguen alternativas a esta necesidad, dialogando en un "entré" que conecte público, privado; arquitectura, arte; pasado y presente, potenciando una armonía colectiva por medio de la arquitectura y el urbanismo.



Fig. 1  
Plano Anillo de Hierro  
con manzana a trabajar  
destacada  
Fuente: Sandoval. s.f.  
Elaboración propia

## 1.2. Problemática

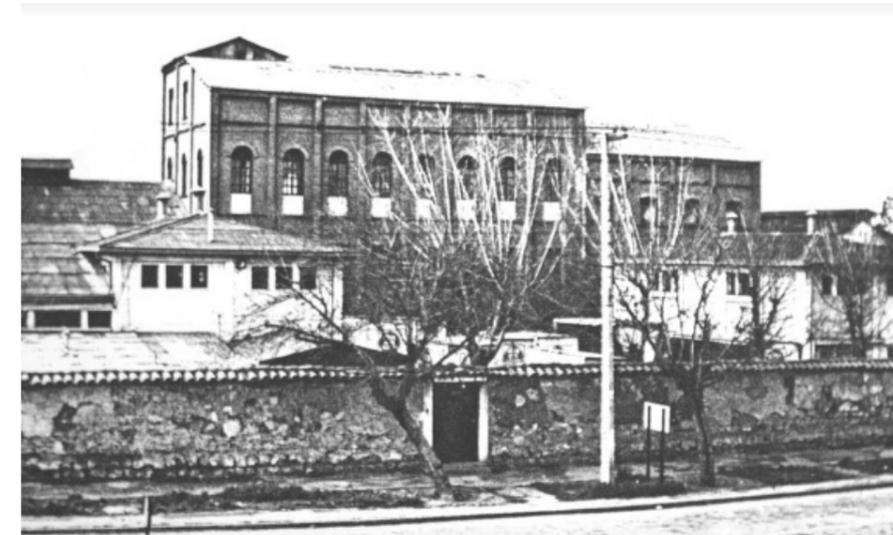


Fig 2. La Ex Refinería de Azúcar en 1993. Fuente: Proposición zona típica Barrio Huemul Municipalidad Santiago

A pesar de tener un gran peso histórico en el desarrollo de la vivienda y economía en la ciudad de Santiago, Barrio Matadero Franklin ha perdido progresivamente su imagen. La falta de áreas verdes, infraestructura adecuada y zonas activas, además de inmuebles abandonados han provocado un estado de deterioro urbano y arquitectónico general.

El que existan estructuras obsoletas en la zona conlleva a una serie de problemas; en primer lugar generan una gran mancha de terreno sin uso, complicando el desarrollo urbano de la zona. Estas áreas subutilizadas con aun predios en buen o regular estado de conservación, como lo es la ex refinería de azúcar, tienden a ser poco viables para los privados, debido al esfuerzo que sería la compra y posterior demolición y conservación de los inmuebles de conservación histórica que contiene el terreno.

En segundo lugar, tenemos los problemas sociales que trae la nula interacción con el entorno; trayendo consigo problemas de seguridad, debido a lo poco habitado de la zona, llegando a ser focos de delincuencia y espacios que posibilitan una posible "toma"; además de en muchos casos, problemas de plagas, a causa de los escombros que se apilan en el lugar.

Por último, estos vestigios arquitectónicos del periodo industrial por el que pasó Chile, en especial la ciudad de Santiago, traen consigo una responsabilidad cultural de identidad de la ciudad y de este caso, del primer barrio obrero de Santiago, el Barrio Huemul. Edificios que no podemos derribar a la ligera, sino que debemos revalorar respetando su esencia y su historia.

Por lo que nace la pregunta de esta investigación: ¿De qué forma por medio de la práctica proyectual arquitectónica podemos reinsertar áreas de infraestructura industrial a la ciudad, convirtiendo áreas de evidente deterioro en un detonante para la activación de un barrio con potencial cultural?

### 1.3. Estructura de la memoria

La investigación comienza con la formulación de la problemática ¿De qué forma por medio de la práctica proyectual arquitectónica podemos reinsertar áreas de infraestructura industrial a la ciudad, convirtiendo áreas de evidente deterioro en un detonante para la activación de un barrio con potencial cultural? Para responder se desarrollan cinco capítulos que describen el valor y la historia del caso de estudio, además de diferentes referentes que lograron ya esto, en conjunto con un cierre de investigación con reflexiones finales.

El primer capítulo presenta el contexto del Barrio Huemul, su relevante influencia histórica en el desarrollo urbano local, la normativa que lo enmarca; además de un análisis, con indicadores relevantes al caso de estudio, que muestran el valor, la realidad de este sector y su estado en comparación a su entorno inmediato.

El segundo capítulo hace un análisis del caso de estudio en sí, centrándose en la puesta volumétrica de los predios al interior del terreno.

El tercer capítulo establece las estrategias proyectuales que se utilizarían para la propuesta proyectual de la recuperación de la ex Refinería de Azúcar; la propuesta programática del proyecto y los conceptos y lineamientos de diseño a utilizar.

El cuarto capítulo muestra una serie de referentes que guiaron la idea proyectual de esta memoria de titulación.

Por último se presentan una serie de reflexiones para cerrar esta memoria de titulación.

## Capítulo 2

# Barrio Huemul

Para lograr entender el barrio escogido para proyectar este proyecto de titulación, es necesario comenzar desde el origen de este como el primer barrio obrero de Santiago. Este, inmerso en el sector Franklin-Bíobío, tiene mucho que ofrecer, y es por eso que el adaptar la Ex Refinería de Azúcar a la ciudad contemporánea en la que se encuentra actualmente sería una oportunidad para impulsar a la activación de este barrio. Por eso, es que se analizará el barrio, además de por su historia; por medio de un análisis legislativo, de indicadores arquitectónicos y urbanísticos.

Lo anterior ayudará a recopilar la información necesaria para que las decisiones proyectuales que se tomen tengan contexto con el entorno del proyecto.

## 2.1. Contexto

La inmigración rural a la ciudad traída por el proceso de industrialización, la construcción de los ferrocarriles y la constante ampliación de las faenas industriales\* como, en el caso del barrio Huemul, la construcción del Matadero Municipal en 1847, trajo consigo la necesidad de construir nuevas viviendas para los obreros, comenzando así el proceso de urbanización del sector.

La Población Huemul I, ubicada a dos cuadras de la Estación San Diego (Matadero), fue el primer barrio obrero de Santiago, destinado para los obreros del sector, mejorando la calidad de vida de estos. Un conjunto de viviendas urbanas con 185 casas conformada por 15 tipologías de diferentes tamaños, pero con una fachada continua que unifica todo el conjunto.

Previo a estas construcciones, en el sector coexistió una gran cantidad de conventillos y rancheríos producto del incipiente y espontáneo crecimiento urbano de Santiago, a partir de la migración campo-ciudad.

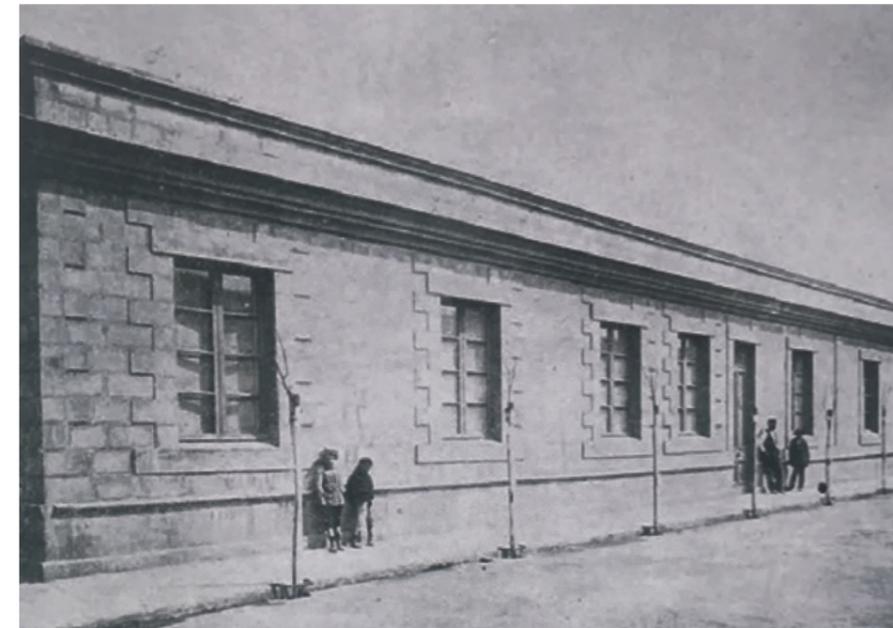
En 1943 se construye al oriente de la Población Huemul I, la Población Huemul II, un proyecto de innovación urbana moderna en Santiago. Este conjunto se basa en 186 viviendas entre 52,70m<sup>2</sup> y 67,20m<sup>2</sup>.

La Refinería de Azúcar, lugar donde se comprenderá este proyecto para optar al título de arquitecta, se construye en 1920 entre las calles Bío Bío al Norte, Lord Cochrane al Este, San Ignacio de Loyola al Este e Isabel Riquelme al Sur. Este predio posee varias construcciones, las cuales podemos enmarcar en distintos periodos, siendo un edificio de 5 pisos ubicado al centro del terreno el más antiguo y por lo tanto uno de los dos Inmueble de Conservación Histórica de la manzana. Actualmente los edificios de la ex Refinería de Azúcar se utilizan como bodega y oficinas

de la Viña Errazuriz.

También nombrar la llegada de la línea dos del Metro de Santiago en 1973 al barrio causó un trauma irreversible en la trama urbana del área. Una construcción a tajo abierto desde la Avenida Pedro Montt hasta la actual Autopista Central -Estación de metro Franklin.

Este Barrio ha sufrido varios cambios desde su concepción hasta la fecha, etapas inconclusa en la Población Huemul I, edificios públicos vendidos a causa de la crisis de 1929; Es por esto que vecinos se han organizado para rescatar el carácter residencial del lugar y rescatar la herencia material urbana del valor estético, histórico, arquitectónico y social del Barrio Huemul, por lo que la declaración por parte de la Contraloría General de la República en febrero del 2016 de este como Zona Típica o pintoresca da aliento y alegría a la memoria de sus habitantes.

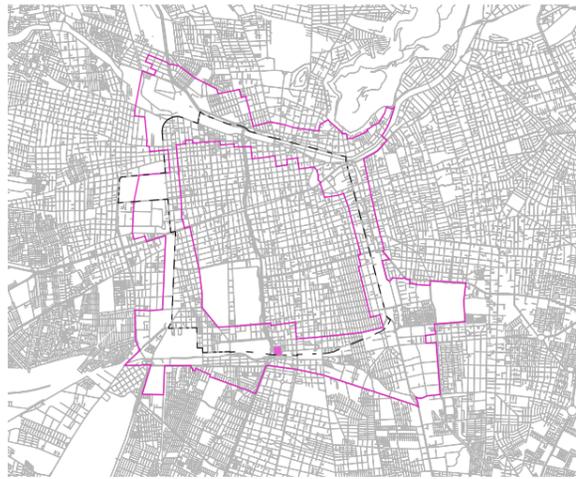


**Fig 3. Población Huemul, 1911.** Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)



**Fig 4. Conjunto habitacional Huemul II.** Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

**Fig 5. Áreas de renovación urbana en torno al anillo de hierro en Santiago, con terreno a intervenir destacado.**  
Elaboración propia



El Barrio Huemul, inmerso en el borde sur de la comuna de Santiago, ha estado inserto en una serie de iniciativas de renovación urbana del área impulsadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), debido a la celebración del Bicentenario en Chile. Las estrategias que se presentan para esta renovación se basan principalmente en la reconversión de terrenos vinculados al ferrocarril, otorgando a terrenos que fueron parte de la historia de la ciudad la posibilidad de contribuir nuevamente a esta.

Dentro de las iniciativas que se podemos nombrar y la que ha tenido un mayor peso urbano para el Barrio Huemul, y por consiguiente la que ofrece una mayor oportunidad para el terreno a proyectar, es el proyecto del Parque Inundable Intercomunal Víctor Jara: un proyecto de infraestructura hidráulica, con el objetivo de evitar el riesgo de inundación del sector. Este proyecto funciona cuando el Zanjón de la Aguada se ve superado en su capacidad hídrica, estas son vertidas al parque, el cual las devuelve al zanjón de forma paulatina.

El diseño de este parque incluye áreas verdes, equipamiento deportivo, ciclo vías y una laguna permanente, beneficiando a la zona con 60 nuevas hectáreas de parque.



**Fig 6. Proyectos asociados al borde Sur de Santiago.** Elaboración propia

## 2.2. Normativa

Como se mencionó anteriormente, el barrio huemul posee una zona declarada Zona Típica, categoría inscrita en la Ley N° 17288 dictada en 1970 sobre Monumentos Nacionales de Chile, la cual protege los valores y las formas de vida reflejadas en los inmuebles que considere de valor, dándole responsabilidad al Estado de velar por la protección, conservación y tuición sobre el. Sin embargo, hasta la fecha esta ley no exige al Estado ayudar a preservar los monumentos nacionales, de eso se encargan los propietarios de estos, "los privados".

En términos legislativos, el barrio se encuentra inserto en dos Zonas de conservación Histórica, según el Plan Regulador de Zonificación Especial: ZCH E1 a y ZCH E1 b. Implicando que los terrenos existentes en esa zona tienen su propia normativa, la cual se encuentra exenta de lo que el Plan Regulador Comunal dicte, con la finalidad de que se respeten los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), promoviendo diseños que armonicen estos con su contexto, restringiendo los usos que por su envergadura, generen impactos negativos al entorno construido, como también al espacio público, como los grandes supermercados.

ZCH E1 a, incluye las seis manzanas del Barrio Huemul I; mientras que el ZCH E1 b, contempla las manzanas del Barrio Huemul II y III, el Colegio Hermanos Matte, la plaza con este mismo nombre, la cuadra donde se encuentra la Parroquia Santa

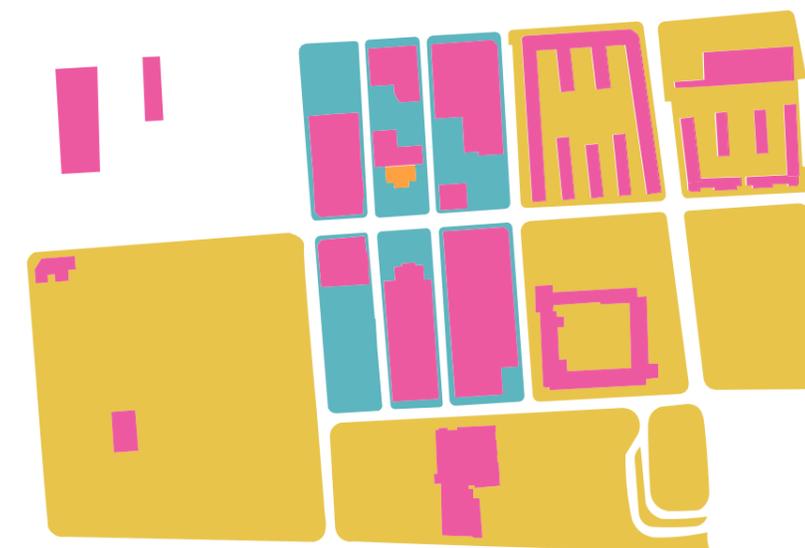


Lucrecia y la manzana de la Ex Refinería de Azúcar (ubicada en San Ignacio 2202 al 2370 y Lord Cochrane 2377 - 2379).

Es necesario mencionar los usos de suelos prohibidos que se desprenden de la ZCH E1 b -zona en la que se encuentra el área a intervenir para este proceso de titulación, la Ex Refinería de Azúcar- en los que se incluye todo aquel equipamiento comercial que requiera amplios almacenamientos como supermercados; Equipamiento deportivo como estadios y medialunas; Terminales servicio de locomoción colectiva; Actividades productivas (Taller, industria, bodega); La instalación de usos de infraestructura Sanitaria y Energética.

También cabe mencionar las normas específicas para Inmuebles de Conservación Histórica (Art. 30 de la Ordenanza Local), en las que se indica que se permite la restauración, rehabilitación y ampliación de los ICH, además de que en las nuevas construcciones proyectadas se deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura del inmueble. Asimismo, no se permite la demolición ni la alteración de sus cierres originales ni la alteración de la fachada por pintura, revestimiento, equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y / o similares.

En base a esta información es que se piensa en una propuesta de carácter mixto, con la finalidad de que la ex-Refinería de Azúcar vuelva a convivir con su contexto actual bajo un enfoque público-privado. Definiendo que el proyecto propuesto sea un polo de atracción de flujos, donde las actividades para el programa de este inmueble vayan de la mano con el valor patrimonial del mismo y del barrio en el que se emplaza, agregando valor a una infraestructura abandonada.



Zona de Conservación Histórica E1 a    Zona de Conservación Histórica E1 b    Inmueble Monumento Nacional    Inmueble de conservación Histórica

**Fig 7. Resaltada la manzana de análisis con la clasificación de su estado de legislación actual.**

Fuente cartográfica: Departamento de Urbanismo, Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Santiago. Elaboración propia.

## 2.3 Valor arquitectónico

### 2.3.1 Materialidad

Gran parte de los materiales utilizados en el barrio Huemul fueron traídos principalmente desde Inglaterra. La mayoría de las viviendas del conjunto habitacional Huemul I posee bloques de cemento pintados de forma colorida en su fachada y planchas metálicas en la techumbre. En los conjuntos habitacionales Huemul II y III la materialidad predominante es albañilería reforzada, un sistema constructivo conformado por paños de albañilería tradicional o simple -mampostería de ladrillo o bloque de cemento- enmarcada en sus bordes por elementos de hormigón armado, tales como cadenas y pilares. Estos elementos como conjunto otorgan a este sistema propiedades estructurales de alta resistencia.

También, creo importante comenzar a hacer un acercamiento a la materialidad y composición estructural del lugar en el que se va a realizar el proyecto de titulación. Si bien, no podemos descifrar la materialidad exacta de la ex azucarera, podemos hacer ciertas suposiciones. Específicamente nos centraremos en el inmueble de conservación histórica de 1910 al centro del terreno. Este es un predio de 5 pisos de albañilería con una estructura perimetral; tiene un perímetro aproximado de 16m x 40m, con una piel de ladrillo fiscal. Su estructura está compuesta por una serie de marcos que van entrelazados por vigas y pilares, que a su vez son sostenidos por vigas perimetrales, esto con el fin -podemos suponer- de dejar la primera planta libre para introducir maquinaria pesada, no por algo también los accesos a este edificios son de gran tamaño.



Fig 8. Detalle de fachada de la Ex azucarera calle Lord Cochrane, detalle remate de la Ex azucarera calle Bio Bio, pared interna deteriorada, detalle vivienda con similares características a la tipología de Huemul. Fuente: María Flores, 2019

### 2.3.2 Estado de conservación

El Barrio Huemul se encuentra en su mayoría en un estado de conservación de estable a regular. Esto por la normativa a la que esta sujeta el barrio, la que establece que los propietarios deben tener en buenas condiciones las estructuras que se encuentran a la vista del público.

Dentro del terreno, por otro lado, los edificios en el lado oriente de la manzana, calle Lord Cochrane, se clasifican en un estado de conservación bastante malo. Estos edificios se encuentran casi en su totalidad demolidos por el pasar del tiempo, manteniéndose en la actualidad solo la tabiquería y su fachada.



Estado de conservación estable

Estado de conservación regular

Estado de conservación malo

Fig 9. Resaltada la manzana de análisis con la clasificación de su estado de conservación actual. Elaboración propia.



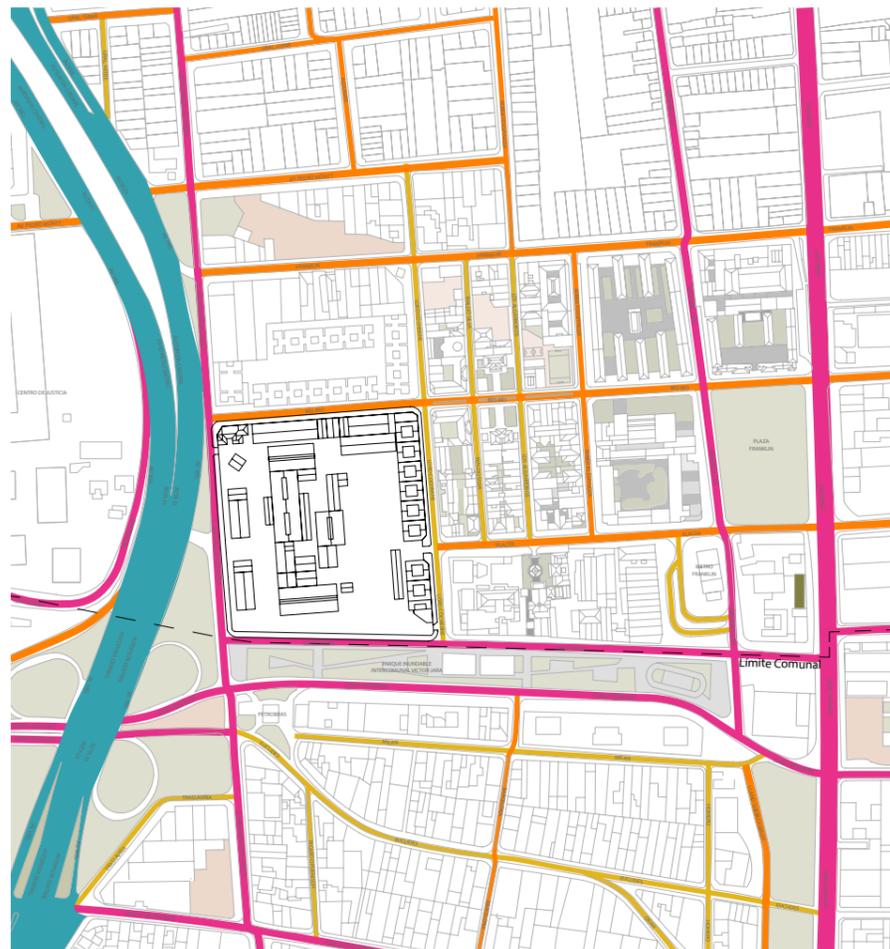
## 2.4 Valor Urbanístico

### 2.4.1 Jerarquía vial

La existencia de una gran variedad de sistemas viales alrededor del Barrio Huemul como lo son la Autopista Central al poniente, a nivel intercomunal; Isabel Riquelme al sur, que comunica el barrio con las comunas de oriente a poniente; San Diego al oriente, permitiendo una conexión con el centro de Santiago y calle Santa Rosa que permite el acceso a las comunas del norte y del sur de la ciudad.

También a nivel local, encontramos los ejes viales Lord Cochrane, Franklin y Placer, los cuales sirven como vías estructurantes del área, además de un conjunto de calles locales que dan una escala barrial a los flujos internos.

Fig 10. Esquema jerarquía vial. Elaboración propia.

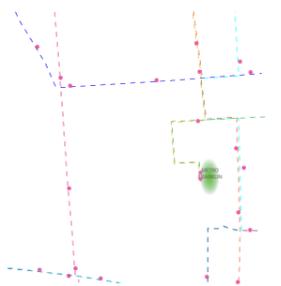


Vías locales Vías locales estructurantes Vías intercomunales Vías interurbanas



Recorrido de buses Parada de buses Metro Franklin

Fig 11. Esquema transporte público. Elaboración propia.



### 2.4.2 Transporte público

El barrio posee varias paradas de transantiago, las cuales logran que se conecte con toda la ciudad. Además, tiene la estación de metro Franklin, con dos combinaciones: la línea dos, que va desde la estación Vespucio Norte hasta la estación La Cisterna (norte-sur); y la línea seis, la cual va desde la estación Cerrillos hasta la estación Los Leones (oeste-este, otorgándole a este sector una gran cantidad de población flotante).

En el perímetro del terreno solo encontramos un paradero, ubicado en la esquina de C. San Ignacio de Loyola y Centenario.

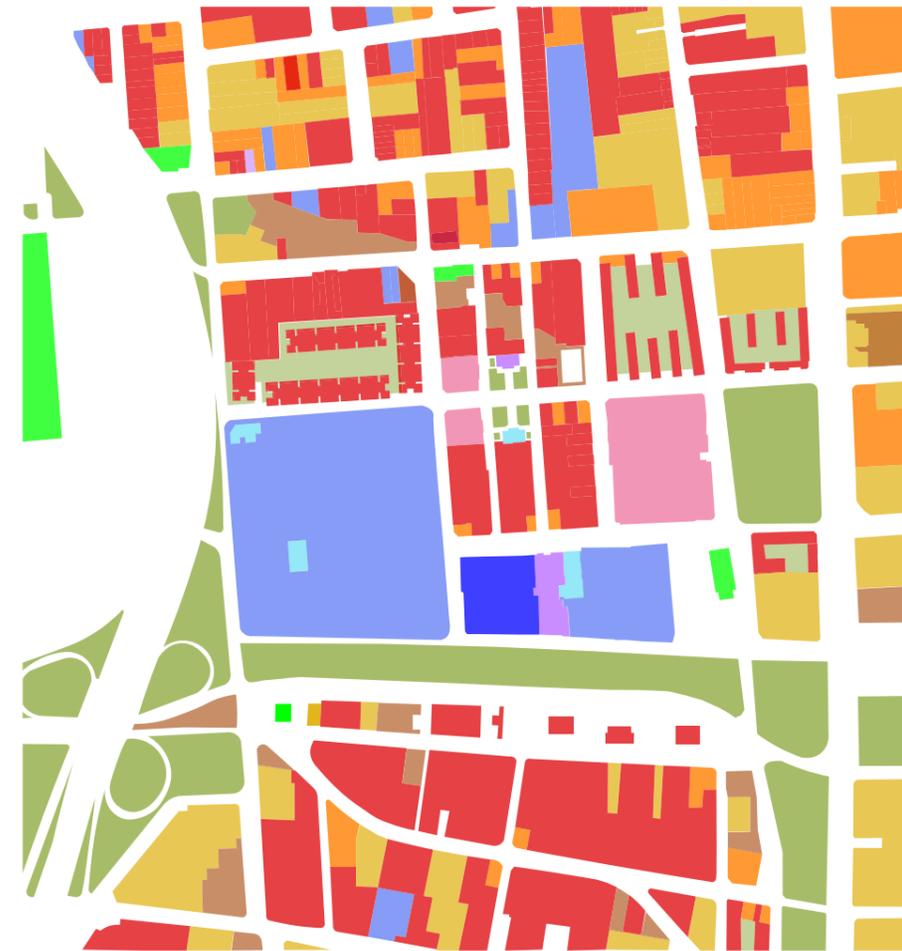
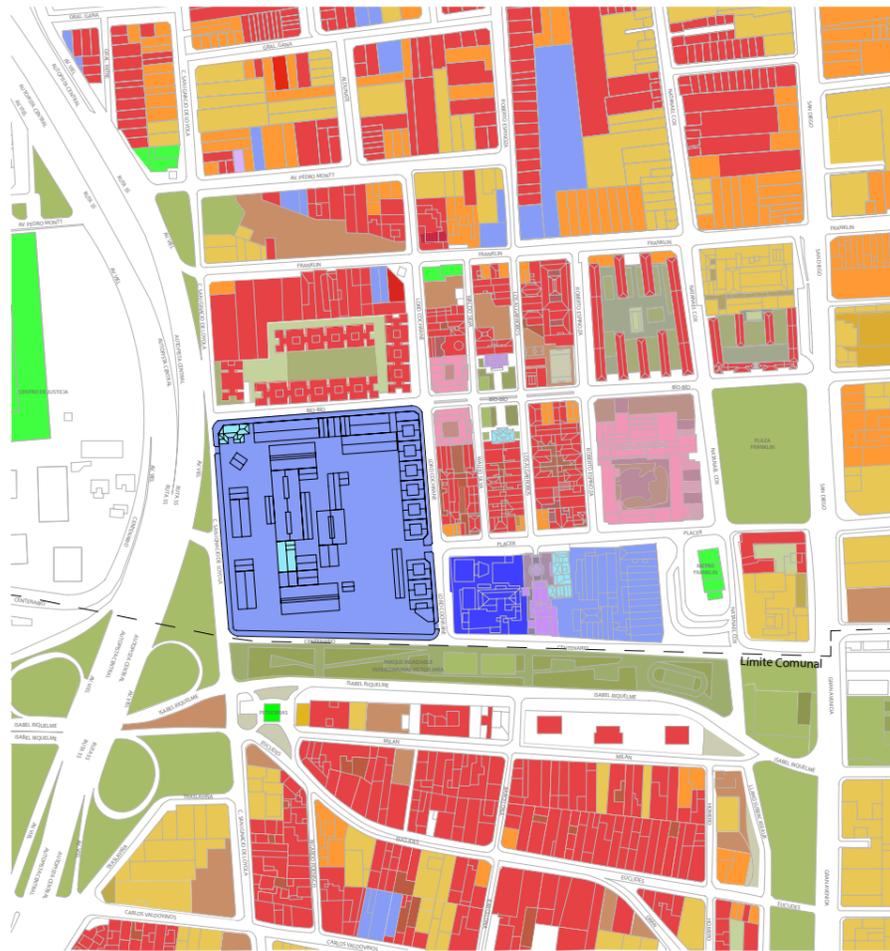


Fig 12. Análisis de uso de suelo. Elaboración propia.

- Vivienda
- Vivienda de uso mixto
- Comercio
- Bodegas
- Equipamiento educacional
- Equipamiento Religioso
- Equipamiento con protección patrimonial
- Área verde privada
- Área verde pública
- Metro, gasolinera o servicio
- Sitio erizado, abandonado o estacionamiento

### 2.4.3 Usos de suelo

Podemos identificar, en base a la fig. 13 que el barrio huemul está inscrito en una zona bastante dinámica, donde -con el terreno como punto base- el radio principal se enmarca en un ambiente residencial con variado equipamiento educacional, para luego de a poco ir tomando un aspecto puramente comercial, perdiendo lo residencial bastante territorio, cambiando el destino de viviendas a industrias, comercios y bodegas.

El comercio de gran envergadura se sitúa principalmente en el eje San Diego, que como se nombró anteriormente, conecta el barrio con el centro de la comuna de

Santiago.

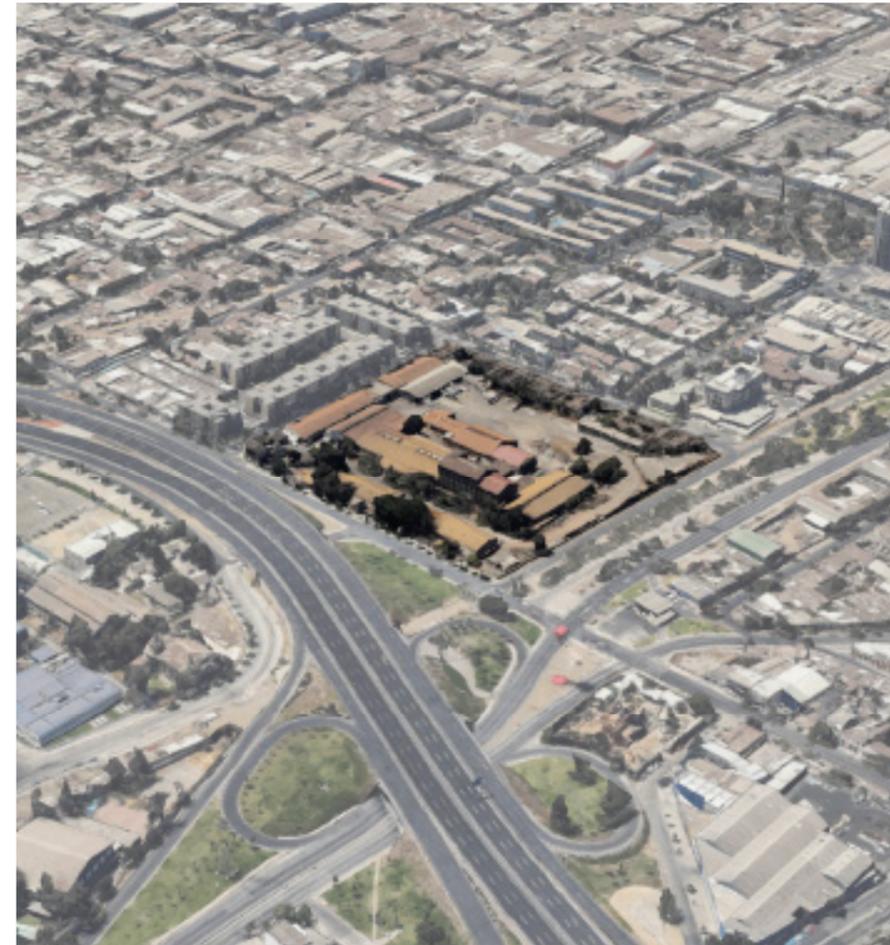
También, podemos identificar variado equipamiento público, tanto de servicios como de esparcimiento, encontrándose el de mayor envergadura colindante a la ex refinería de Azúcar: El Parque Inundable Intercomunal Víctor Jara, el que entrega al barrio equipamiento deportivo: canchas de fútbol, cancha de fútbolito, multicanchas, pista de skate y pista de patinaje.

## Capítulo 3

# Ex Refinería de Azúcar

## Caso de estudio

Luego de realizar el análisis a escala a escala barrial, donde se determinaron las características del terreno en cuanto a su emplazamiento, continua hacer un acercamiento a la manzana en sí, para poder determinar las decisiones en base a la pre-existencia que es la ex Refinería de Azúcar.



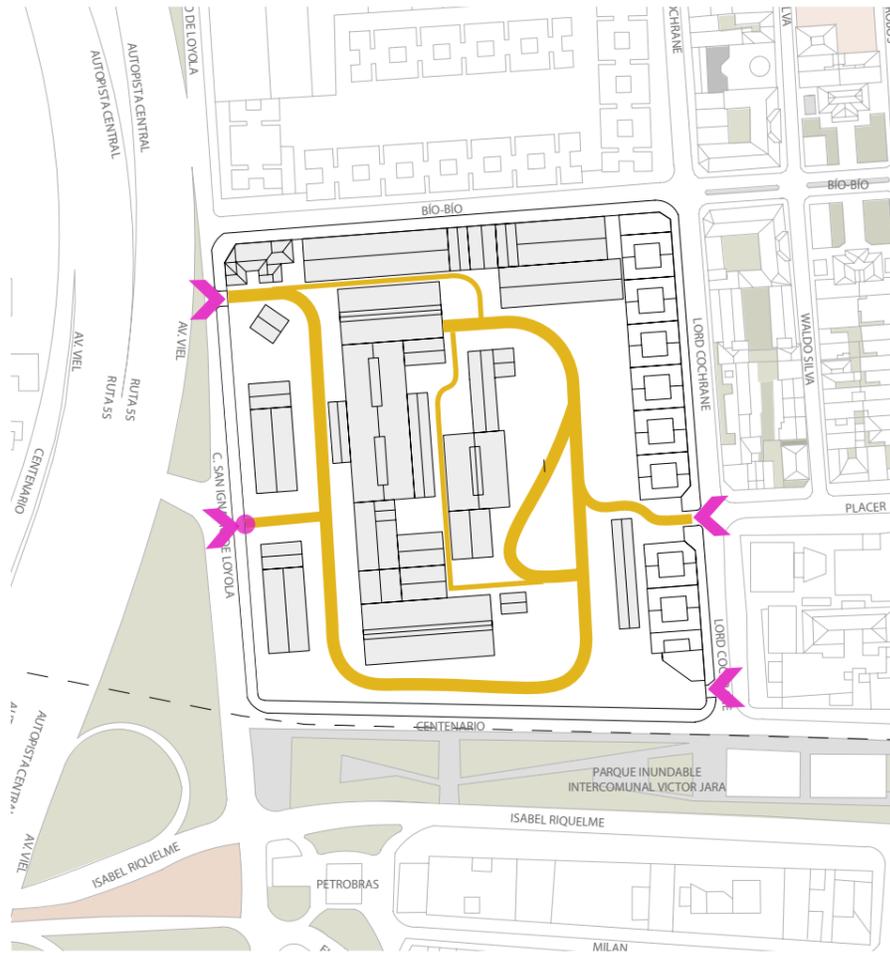
**Fig 13. Ex Refinería de Azúcar.** Fuente: Google Earth. Elaboración propia.

Para comenzar, debemos aclarar que al no tener la planimetría del terreno el análisis se realiza en base a planos vinculados a imágenes satelitales y a fotografías del lugar. Además reiterar que en la actualidad, el terreno está destinado a bodegaje, siendo el propietario actual, el señor Errazuriz.

Dentro del conjunto se generan diversas calles de servicio a causa de la disposición arquitectónica con la que los predios fueron proyectados, conectando los volúmenes en su totalidad (fig. 14). Sin embargo algunas de estas calles se han ido angostando debido a los diferentes periodos en los que los edificios que hoy se encuentran allí se han ido estableciendo; adosando la arquitectura existente con la nueva (fig. 15).

En el tercer periodo de construcción, en el perímetro de la calle Lord Cochrane se construyeron viviendas para los obreros de la fábrica, con una solución arquitectónica idéntica en medidas, disposición y diseño de fachada que la población Huemul I. No obstante, hoy estas viviendas por dentro se encuentran completamente destruidas, conservando su fachada de forma parcial, las ventanas y puertas fueron selladas perdiendo toda relación formal con las manzanas aledañas.

**Fig 14. Funcionamiento vial del conjunto.** Elaboración propia.

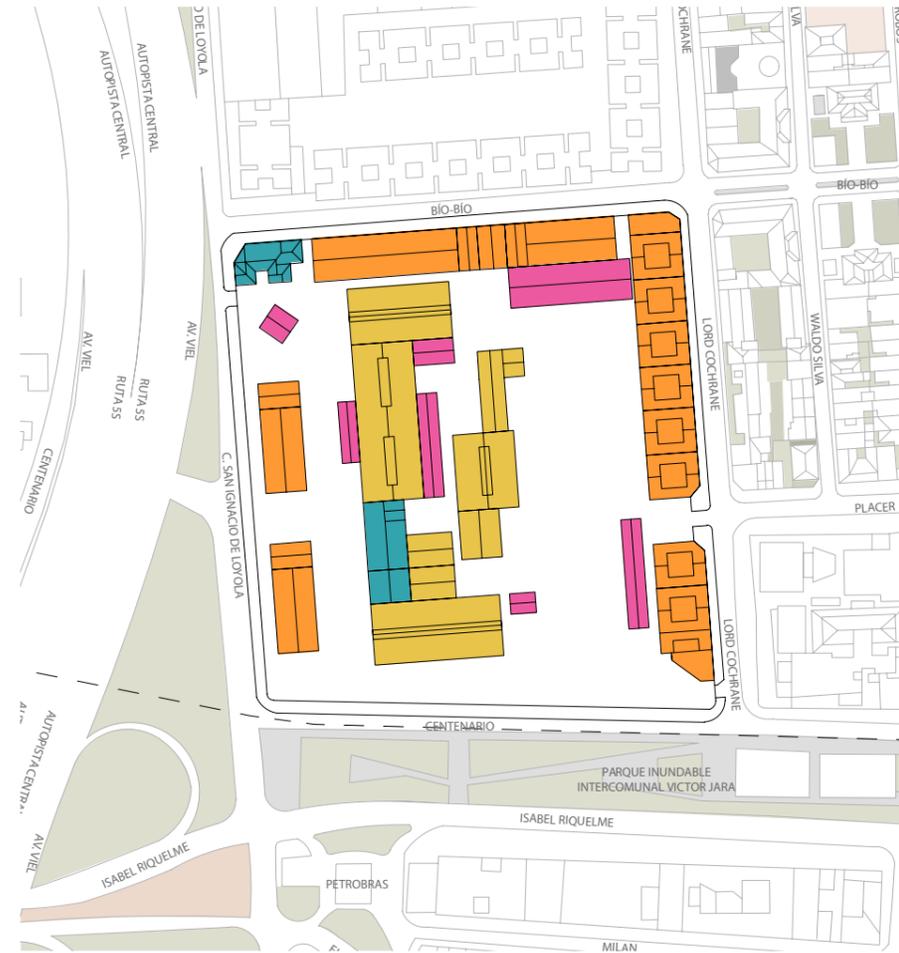


Calles de servicio Accesos

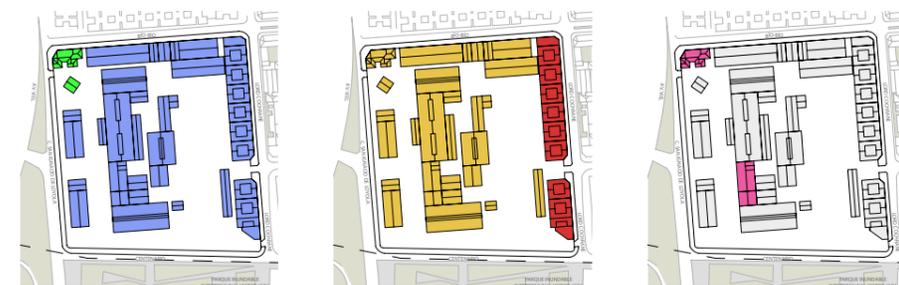
En general -por lo que podemos deducir a partir de fotos y documentos- todos los edificios del conjunto se encuentran en un estado de conservación estable, exceptuando -como se ha dicho anteriormente- las viviendas ubicadas en el perímetro de la fachada oriente.

El cierre perimetral hacia la calle Lord Cochrane -ex fachada residencial del conjunto-, se compone estructuralmente de bloques de hormigón, similar a las fachadas de la población Huemul I. Estructura cuya composición y solidez se ha permitido mantener vigente.

**Fig 15. Periodos constructivos.** Elaboración propia.



Primer periodo de construcción Segundo periodo de construcción Tercer periodo de construcción Cuarto periodo de construcción



Bodegas Oficinas y servicios Estado de conservación estable Estado de conservación malo Inmueble de conservación Histórica

**Fig 16. Uso de suelo; Estado de conservación; Protección vigente.** Elaboración propia.

**Fig 17. Fachada Oriente, Calle Lord Cochrane.** Fuente: María Flores, 2019



**Fig 18. Vista fachadas de los edificios del conjunto.** Fuente: Ivan Mureira, 2015



**Fig 19. Vista tejados edificios de las antiguas residencias.** Fuente: Ivan Mureira, 2015



**Fig 20. Vista fachadas Norte, calle Bío-Bío.** Fuente: Google earth

**Fig 21. Vista a vuelo de pajar del conjunto.** Fuente: Ivan Mureira, 2015



## Capítulo 4

# Estrategias proyectuales

---

## 4.1 Propuesta

En base al análisis que se realizó en los capítulos anteriores, se propone un complejo cultural deportivo, el cual posea también residencia, que complemente y potencie el sector Franklin-Bíobío por medio de la activación del histórico Barrio Huemul; consolidando el carácter emergente cultural del sector, además de volverse una extensión del Parque Inundable Intercomunal Víctor Jara.

Un espacio que logre materializar las iniciativas culturales que hasta el momento no tienen un espacio permanente, sino que han sido galpones dentro del Barrio Franklin que han sido abiertos al público con un carácter artístico pero con una temporalidad efímera. El Galpón Metro 21 en la Factoría Franklin, es un ejemplo de este hecho; un espacio que comprende el arte como plataforma del espacio público, donde se exponen muestras de arte de artistas experimentales emergentes.

Como se ha establecido a lo largo de esta memoria, el interés base de este proyecto es adaptar los inmuebles patrimoniales del terreno con la finalidad de asegurar la conservación de estos. Para lograr aquello, es que se piensa instaurar los vestigios arquitectónicos de la ex Refinería de Azúcar como los principales puntos culturales del proyecto, articulándolos por medio de la circulación interna de la manzana.

Al trabajar en una manzana de conservación histórica se debe velar por el valor paisajístico de esta, lo que radica en la importancia de mantener la fachada de bloques de cemento de lo que antes era equipamiento residencial. Con la finalidad de mantener este paisaje, es que se piensan las posibilidades de equipamiento complementario que se pueden ligar a propuestas deportivas-culturales, como lo son: espacios gastronómicos y comerciales, así como también edificios residenciales, los cuales ayudaran a mantener el carácter original del Barrio Huemul.

## 4.2 Programa

La necesidad de otorgarle un detonante de activación al Barrio Huemul con el fin de consolidar su carácter cultural hace latente requerimientos programáticos y espaciales. De manera que, para efecto de una primera aproximación a la propuesta, el programa se define a partir de espacios polivalentes y flexibles, así como de espacios fijos.

Para esto debemos tener en mente la relación que posee el terreno con su entorno condicionando a enfrentarse a dos escalas, una escala local y otra interurbana o intercomunal. Por esto es que se piensa en seis categorías base para el programa, las que a partir de los barrios dentro de Santiago que se han consolidado, serían un detonante de activación para este.

El primer lugar residencia, para no quitar la escala residencial del barrio, se piensa en residencias de carácter social.

En segundo los espacios culturales, como una actividad que vincula la memoria de la ex refinería con formas relevantes de la expresión de la cultura y modos de vida modernos.

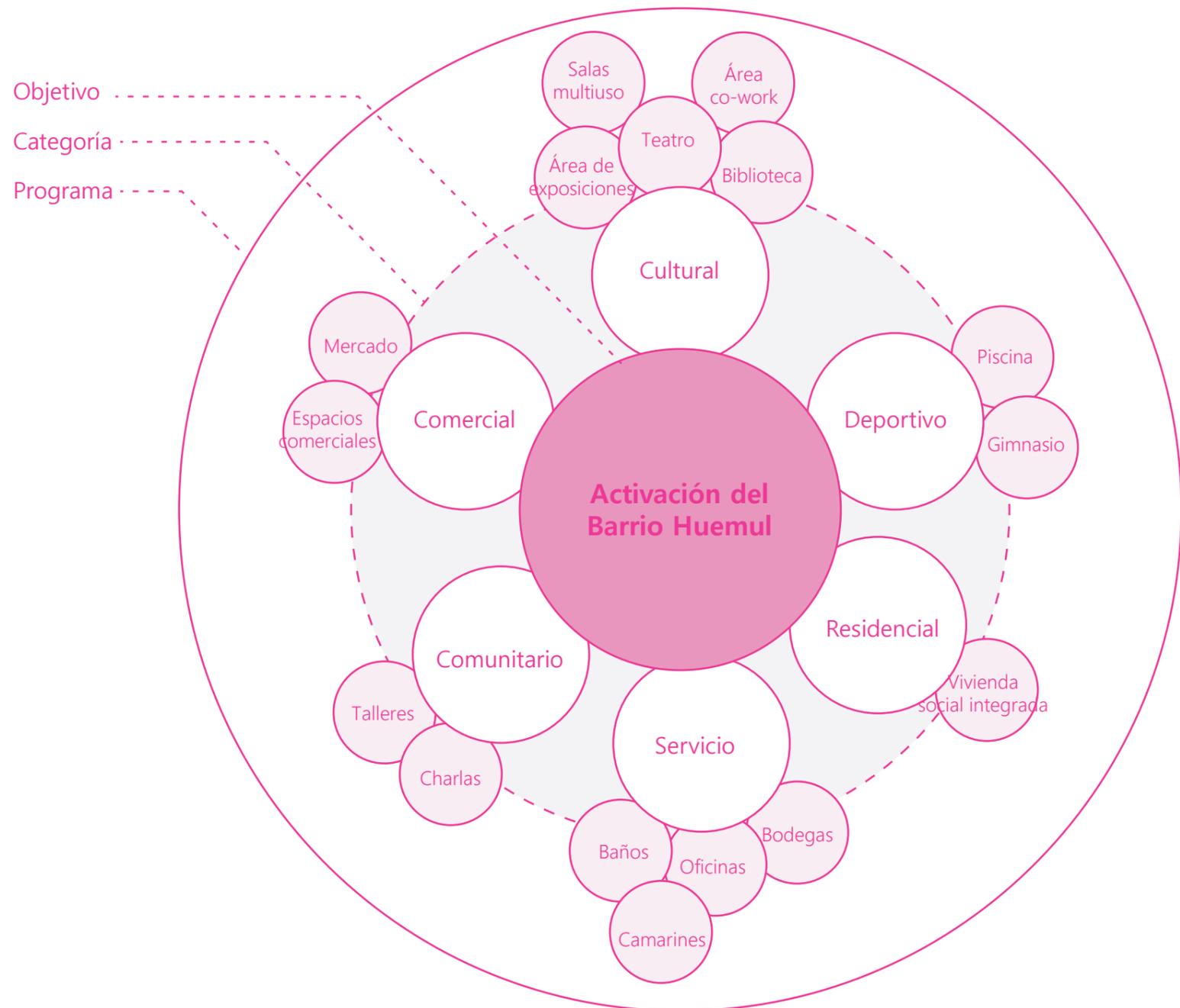
La tercera es el deporte, como un complemento a los equipamientos que entrega el Parque Inundable Intercomunal Víctor Jara.

En cuarto lugar el comercio, como una actividad de orden social que desarrolla el intercambio y negociación entre dos partes interesadas, una que ofrece y otra demanda.

El quinto lugar es un programa comunitario, enfocado a satisfacer los servicios administrativos y a brindar espacios para el diálogo social dando la oportunidad de desarrollar dinámicas de grupos.

Por último, se añade un programa de servicios, orientados a los servicios sanitarios públicos, como también al bodegaje y mantención de la infraestructura.

### Síntesis del programa

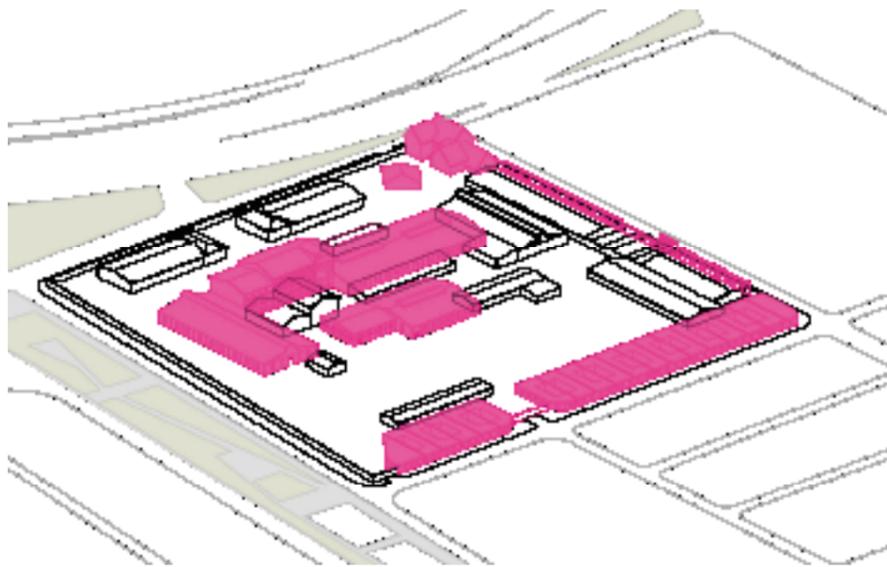


**Fig 22. Esquema programa proyectual.**  
Elaboración propia

## 4.2 Estrategias de diseño

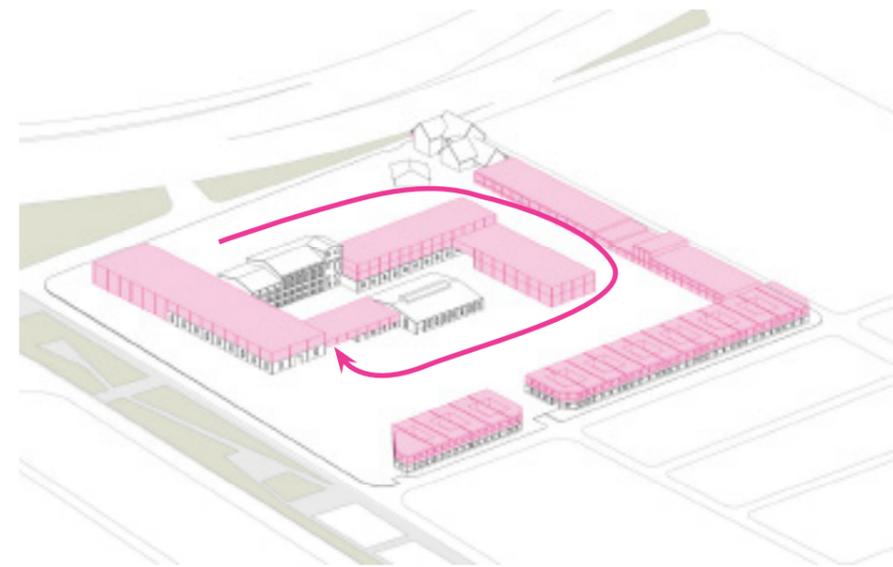
En base a los análisis anteriores es que se generaran cuatro estrategias de diseño para formular el partido general de este proyecto, involucrando no solo el análisis territorial sino que todas las estrategias proyectuales vistas anteriormente.

### Valorización de inmuebles



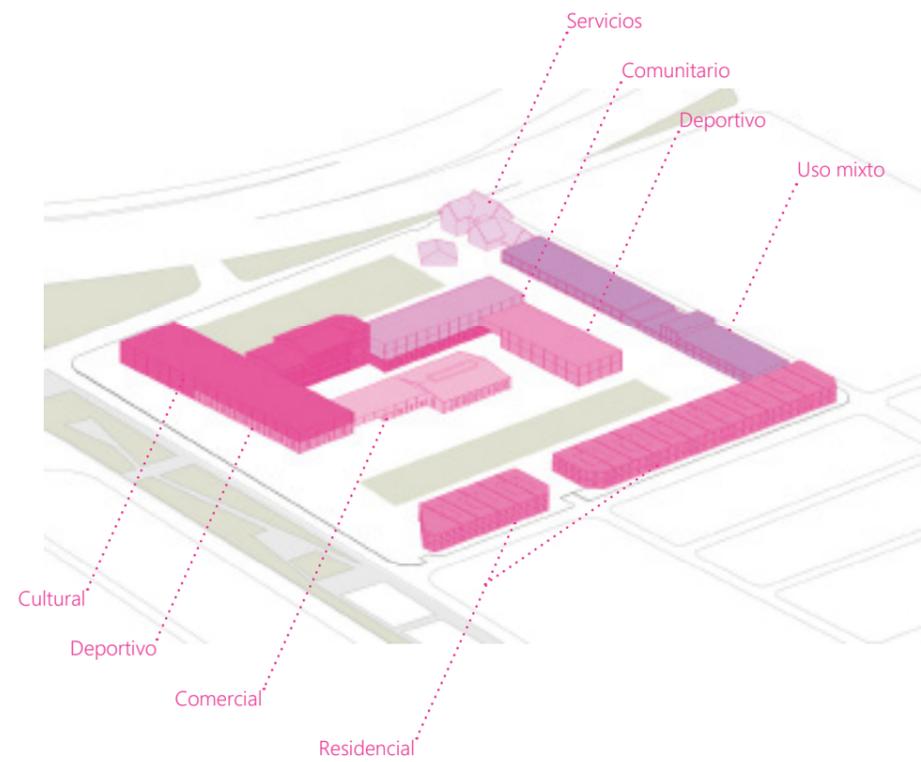
Se libera la manzana rescatando los Inmuebles de Conservación Histórica, además de elementos con un potencial arquitectónico que otorgue valor al proyecto de restauración, como lo son la fachada de Oriente y Norte de, conjunto y predios del segundo periodo de construcción adosados al edificio principal.

### Geometría de proyecto



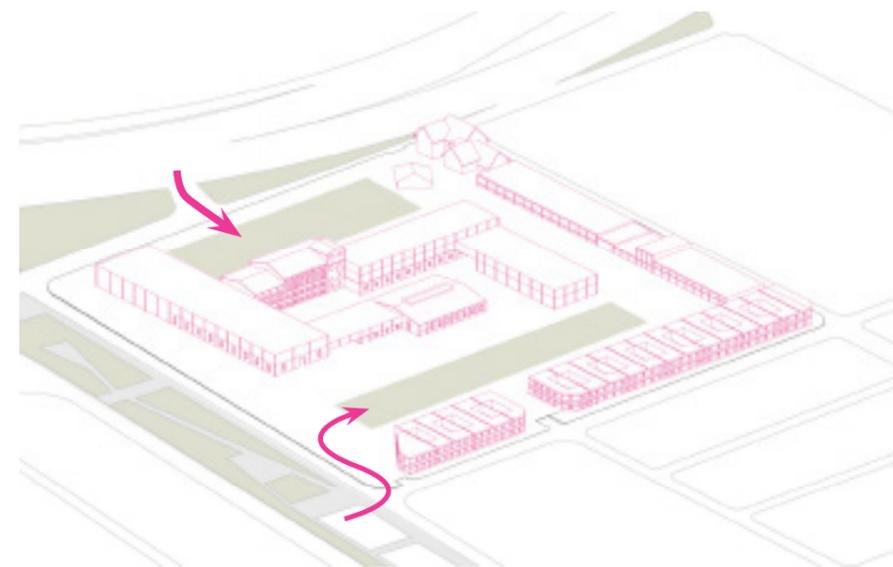
Se definen nuevos volúmenes siguiendo los ejes de los predios conservados. También se vincula la geometría del proyecto con la morfología de lo existente, manteniendo el paisaje patrimonial del conjunto.

### Distribución programática



La programación de los predios se distribuye de tal forma que la residencia y el comercio formen parte de la escala local, manteniéndose en el perímetro de la manzana y el resto de los programas -enfocados en la población flotante de la zona- se establezcan en el centro de esta, formando un recorrido perimetral donde el centro es el edificio de conservación histórica del conjunto.

### Áreas de esparcimiento



Se establecen dos áreas de esparcimiento dentro del complejo; una para amortiguar la escala de la Ruta 5 de la Autopista Central y la otra que sea una extensión del Parque Inundable Intercomunal Víctor Jara.

## Capítulo 5

# Reflexiones finales

En este primer acercamiento al proyecto de título, me parece relevante la importancia de lo que significa proyectar a conciencia, indagando y reflexionando los posibles modos de adaptar edificaciones existentes a nuevos requerimientos.

El cómo intervenir preexistencias para mejorar las condiciones urbanas de un barrio y más aún, el cómo volver estos espacios olvidados en un activador para la comunidad mejorando las condiciones sociales en las que se ubica es el desafío que se plantea en este proceso académico final.

Si bien, las discusiones proyectuales iniciales que se plantean en esta propuesta se enmarcan en acciones de diseño volumétrico, el cual establece la posición de los predios y el tratar de los predios ya existentes -un partido general del proyecto-, dichas acciones están sujetas a cambio para la siguiente etapa del proyecto. Las estrategias aquí planteadas no son definitivas, ya que se encuentran sujetas a una serie de variables. La propuesta aquí establecida debe seguir su estudio en la próxima etapa del proyecto de titulación, el diseño, en la que se espera realizar un estudio mucho más en profundidad de las características estructurales del conjunto.

## Capítulo 6

# Bibliografía

de Santiago, I. M. (2015). Ordenanza Local Plan Regulador Comunal. Santiago. Recuperado de: <http://intranet.munistgo.cl/estandares/file/PLAN%20REGULADOR/Ordenanza,20>.

CAZADO, Francisco. "El valor en la conservación y restauración de bienes culturales inmuebles". Revista Historia y Conservación del Patrimonio Edificado, febrero de 2018.

DDU MINVU-Subdirección de patrimonio/SECPLAN I. Municipalidad de Santiago. "Bases para la formulación plan estratégico: Recuperación barrios históricos Huemul-Matadero-Biobío 'Vivir en Santiago'. Borde suroriente anillo interior de Santiago." Santiago, Chile: Ilustre Municipalidad de Santiago, junio de 2018.

FLORES Guerrero, M. P. (2019). El valor del patrimonio. El Barrio Huemul y el impacto económico de su declaratoria de Zona Típica.

"Guía patrimonial. Barrio Franklin un barrio popular de Santiago". Consultado el 25 de noviembre de 2021. <http://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2016/10/LI-BRO-BARRIO-FRANKLIN.pdf>

KIM, K., & Olshansky, R. B. (2014). The theory and practice of building back better. *Journal of the American Planning Association*, 80(4), 289-292.

MINISTERIO DE LAS CULTURAS, LAS ARTES Y EL PATRIMONIO. "Qué entendemos por patrimonio cultural". Servicio Nacional del Patrimonio Cultural. Consultado el 30 de octubre de 2021. <http://www.patrimoniocultural.gob.cl/614/w3-article-5355.html>.

PIZZI Kirschbaum, M., Valenzuela Blossin, M. y Benavides Courtois, J. (2009). El patrimonio arquitectónico industrial en torno al ex ferrocarril de circunvalación de Santiago : testimonio del desarrollo industrial manufacturero en el siglo XX . Disponible en <https://doi.org/10.34720/amph-d573>

ROJAS, E. (2004). Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. IDB.

VALENZUELA, M. P. & Pizzi, M. (2008) Patrimonio arquitectónico industrial: una oportunidad para la reconversión y revitalización en la ciudad, *De Arquitectura*, n° 18, *Arquitectura y Memoria*, p. 13-18.

ZEGARRA Pereyra, E. P. (2020). Modelo de gestión de la obsolescencia de edificios: estudio de la interacción de los factores de obsolescencia mediante un modelo numérico.

Capítulo 7

# Anexos

---

Certificado de informaciones previas

Expediente de fusión de terrenos

Inmueble de Conservación Histórica

Ex Depósito de Artillería y Elementos de Campaña y Ex Refinería de Azúcar

### Certificado de Informaciones Previas

FORMULARIO 1.1 (SIP-144)

## CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

03-08-2014  
CIP: 143834

**REGIÓN METROPOLITANA**

N° Certificado	DE FECHA	
1 143834	03-08-2014	
N° Subsidio	DE FECHA	
1 143834	14-04-2014	

URBANA     RURAL

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE: **SAN IGNACIO**

SECTOR: **27**    MANIFIESTA: **OTRA**    PRECIO: **000**

BOL. DE R.F.: **SANTIAGO SUR 3767 - 1**    LEY DE B.S. ASIGNADO N°: **2303**

#### 2. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

INTERCOMUNAL: PRMS Y MODIFICACIONES    FECHA: 04-11-1994

COMUNAL: PRMS-STGO Y MODIFICACIONES    FECHA: 27-01-1990

SECCIONAL: \_\_\_\_\_    FECHA: \_\_\_\_\_

ZONA, SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE ENPLAZA EL TERRENO: **ZONA E - Zona de Conservación Histórica E1 - subsector E1a - Inmueble de Conservación Histórica**

AREA DONDE SE ENPLAZA EL TERRENO: \_\_\_\_\_

URBANA     EXPANSIÓN URBANA     RURAL

#### 3. DECLARATORIA DE POSTERIORIDAD DE DEPÓSITO (ART. 117 L.O.U.C.)

PLAZO DE VIGENCIA: \_\_\_\_\_

SECRETARÍA O RESOLUCIÓN N°: \_\_\_\_\_

RESOLUCIÓN: \_\_\_\_\_

4. ¿Debe cumplirse informe sobre calidad de suelos (Art. 3.11 L.O.U.C.)?     SI     NO

#### 5. NORMAS URBANÍSTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

##### 5.1 USOS DE SUELO

ZONA O BARRIO EN QUE SE ENPLAZA EL TERRENO: **VER NORMATIVA**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		VER OBSERVACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA	PENSIÓN MÁXIMA	ALTURA COP MÁXIMA	ESTRUCTURA DE ADOPTAR
_____	_____	_____	_____
COP. DE CONSTRUCT. SUELO	COP. DE OCUPACIÓN SUELO	OCUPACIÓN PSOE SUPERFICIE	PLAZOS    NIVEL DE APLICACIÓN
_____	_____	_____	_____
ACERQUE	ESTANQUEAMIENTO	CARPIS	COHIVES
_____	_____	_____	_____
		ALTURA    N.º TRANSVERSAL	
		_____	_____

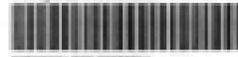
CRONOLOGÍA: Tránsito tarde y Sudoeste tarde a noche para áreas verdes (Art. 3.13 L.O.U.C.)

ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS DE SUS USOS PERMITIDOS: \_\_\_\_\_

ZONA E

ÁREAS DE RESERVA, PROTECCIONES O RESTRICCIONES	ÁREAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI
ESPECIFICAR: _____	ESPECIFICAR: <i>Ver Normativa</i>	ESPECIFICAR: _____

Código de Verificación



87088814034000314

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santigo.cl/verifica>

Página 1 de 4

FORMULARIO 1.2 (SIP-144)

## CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

03-08-2014  
CIP: 143834

#### 5.2 LINEAS OFICIALES

FOR CALLE	TIPO DE VIA
SAN IGNACIO	VER ART. 27 - O. LOCAL
PERFIL OFICIAL: DISTANCIA ENTRE LOP	N.º DE PROMEDIO EN ESTA PARTE
DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	ENTLARGON
	REDUCION
FOR CALLE	TIPO DE VIA
BIO BIO	VER ART. 27 - O. LOCAL
PERFIL OFICIAL: DISTANCIA ENTRE LOP	N.º DE PROMEDIO EN ESTA PARTE
DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	ENTLARGON
	REDUCION
FOR CALLE	TIPO DE VIA
PERFIL OFICIAL: DISTANCIA ENTRE LOP	N.º DE PROMEDIO EN ESTA PARTE
DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	ENTLARGON
	REDUCION
FOR CALLE	TIPO DE VIA
PERFIL OFICIAL: DISTANCIA ENTRE LOP	N.º DE PROMEDIO EN ESTA PARTE
DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	ENTLARGON
	REDUCION

#### 5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA SUJETA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (D.U.P.)     SI     NO

PARQUE	MALECON	ENLARGUE
_____	_____	_____
DE LAS BOQUETAS VAS	ABERTURA	_____
DE LAS BOQUETAS VAS	_____	_____
SAN IGNACIO - LA QUE MANTIENE LA ACERA CON UN ANCHO DE 4.80 MTS. EN EL EXTREMO SUR Y 4.80 MTS. EN LA ESCUINA CON BIO BIO.		
BIO BIO - LA QUE MANTIENE LA ACERA CON UN ANCHO DE 3.75 MTS. EN EL EXTREMO ORIENTE Y 3.80 MTS. EN LA ESCUINA CON SAN IGNACIO.		
LO ANTERIOR, MEDIDO DESDE EL BORDE EXTERIOR DE LAS BOQUETAS RESPECTIVAS Y CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO.		
GRAFICACIÓN DEL ÁREA A ESTUDIO PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (apropiadas)		
Ver Anexo		
PERFIL DE ÁREA SUJETA A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA (D.U.P.)		
_____		

Código de Verificación



87088814034000314

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santigo.cl/verifica>

Página 2 de 4

FORMULARIO 02 (CIP-144)

### CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

03-09-2014  
CIP- 140034

**OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 13º LQUO):**

PLANOS O PROYECTOS	
<input type="checkbox"/>	Pavimentación
<input type="checkbox"/>	Agua Potable
<input type="checkbox"/>	Alcantarillado de Aguas Servidas
<input type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input type="checkbox"/>	Ces
<input type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input type="checkbox"/>	Plantaciones y Obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otras (Especificar)

**E. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN**

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN	EJECUTADA	SÍ	NO	RECORRIDA	SÍ	NO	SANITIZADA	SÍ	NO
	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		

**F. DOCUMENTOS ADJUNTOS**

PLANO DE CANTON  PERFILES DE CALLES  ÁMBITO NORMAL URBANÍSTICO DEL U.P.T.

**NOTA:** El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente strumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

**G. PAGO DE DERECHOS**

TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (Art. 13º LQUO)	IMPORTE	FECHA
DIR. DE INGRESO MUNICIPAL	IMP. 1400010200	FECHA: 14-08-2014

**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**  
FIRMA Y TIMBRE

Profesional responsable: **JOSE MORENO FUERTES**

**NOTA:** Este Certificado tiene validez con la firma y timbre correspondiente.

  
 0010000140001020014  
 Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiago.gub.cl>

Página 3 de 4

FORMULARIO 02 (CIP-144)

### CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

03-09-2014  
CIP- 140034

**IMPORTANTE**

**I** Para los inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la **AUTORIZACIÓN PREVIA** de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles y zonas establece el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

**J** Mantendrá ochava de esquina en 4,00 metros.

**K** Sin el plano adjunto, este Certificado de Informaciones Previas no tendrá validez.

**L** Independientemente de la información entregada en el presente Certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local.

**M** "De acuerdo al Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para obtener el permiso de demolición para inmuebles de Conservación Histórica o emplazados en zonas con tal denominación, el propietario deberá presentar un informe al Director de Obras Municipales, al que involucra la proyección o no de la demolición. Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deberá solicitar la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo."

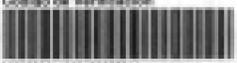
**N** El número domiciliario asignado en este certificado, no necesariamente será el número del ingreso al edificio o construción, ya que este último se otorga sobre la base de la distancia desde la esquina a la que se sitúa.

**OBSERVACIONES**

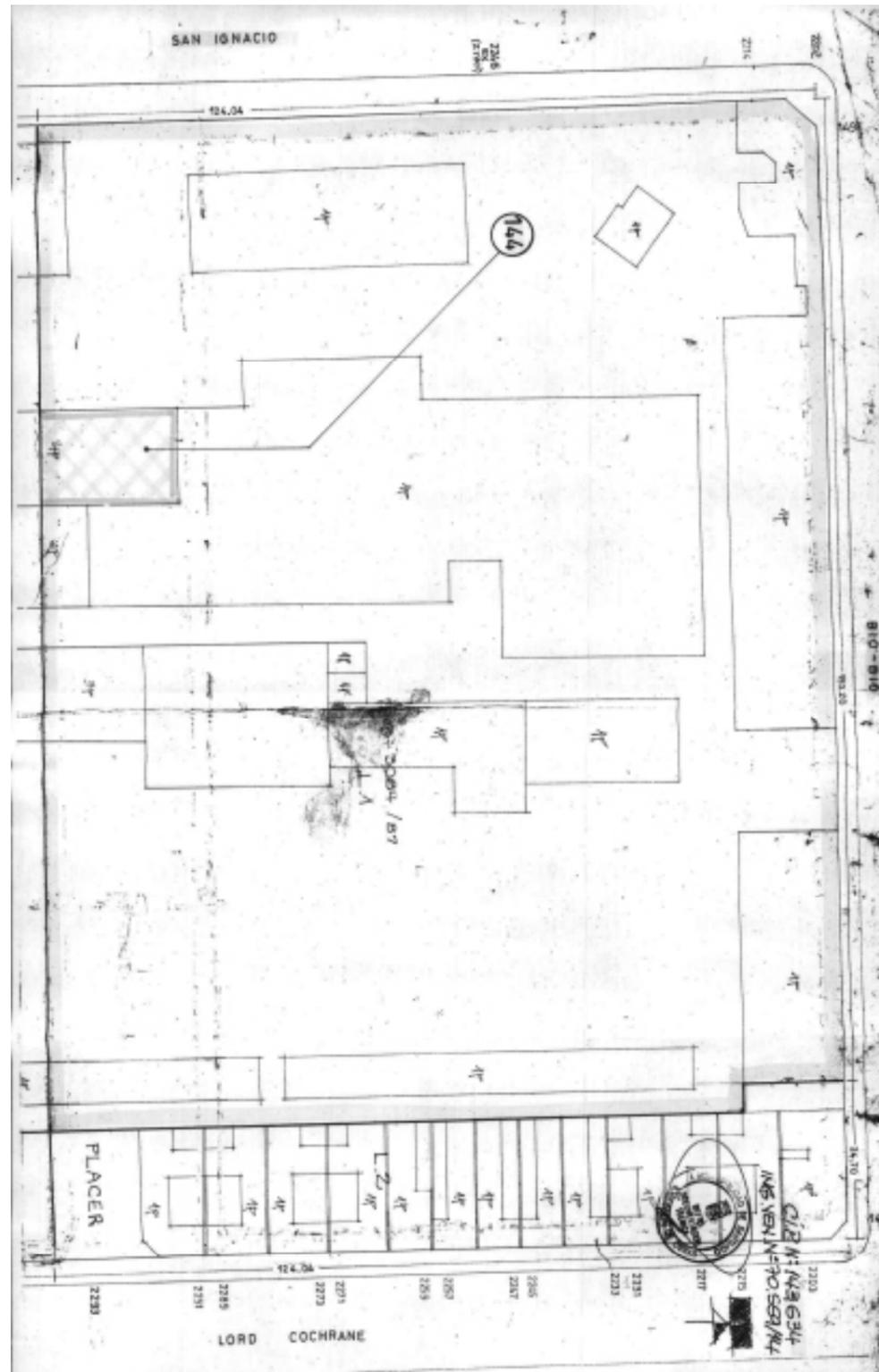
EN LA PROPIEDAD, SE ENCUENTRA EDIFICIO CATALOGADO INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA N° 144, SEGUN PHS - CSE PHS 00 - 00.1 00.1 Y CONFORME A LO BRANFICADO EN PLANO ADJUNTO RESPECTIVAMENTE.

Para el detalle de la normativa asociada a este CP véase: [ver en el o los siguientes link\(s\)](#)  
[http://dotaes.municipal.santiago.cl/portal/informacion/area\\_n\\_16.pdf](#)  
[http://dotaes.municipal.santiago.cl/portal/informacion/area\\_n\\_176.pdf](#)

**JMF**  
Documento Elaborado por el profesional Sr. (a): **JOSE MORENO FUERTES**  
 Depto. Documentación Técnica  
 Fecha de Impresión: 03-09-2014  
 Sitio Web: [www.municipalidaddesantiago.cl](http://www.municipalidaddesantiago.cl)

**Código de Verificación**  
  
 0010000140001020014  
 Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiago.gub.cl>

Página 4 de 4



FECHA SOLICITO: 14/08/2014  
 FECHA ENTREGA: 12/09/2014  
 PRS-03-96/666  
 S/EXPH  
 (P<sub>0</sub>)

Calle: SAN IGNACIO  
 Cap. del Lote: 2202 3/10 (120-140)  
 C.P.M. N.º: 2014

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS  
 N.º: 436/14

MUNICIPIO: SANTIAGO  
 CENTRO: SANTIAGO  
 SANTIAGO: 3367-1 S/R. S/11  
 SANTIAGO: 3367 (2)  
 Reg. Soc: 1

CÁSTRO: SECTOR 27 MANZANA 68  
 FONDO: 125405110  
 Línea definitiva que debe adoptarse para volver al predio perteneciente al

Señor (a): Juan Carlos Díaz  
 Valioso en la zona:

de la calle:

que tiene un área de: m<sup>2</sup> y que está: m<sup>2</sup> para esta zona:

de esta zona:

El presente informe tiene carácter de INFORMACIÓN. Serán las contempladas en la Ordenanza 13301 de la Comuna de Santiago.

ZONA:    SECTOR:

RESTRICCIÓN:  MANZANA RESISTIVA  
 ZONIFICACIÓN:  PASADIZO PÚBLICO  
 ANEXO:  PASADIZO PARTICULAR  ORDENANZA LOCAL

LINEA OFICIAL  
 LINEA OFICIAL PROYECTADA

NOTA: D J M A W S

Ley General de Urbanismo y Construcción.  
 Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.  
 Ordenanza Municipal de Santiago de Chile.

Doc. 018: 09/2014 (03)  
 Doc. 058: 12/2014 (2)

Expediente de Fusión de Terrenos

281

REPÚBLICA DE CHILE  
 Dirección General de Impuestos Internos  
 BIENES RAÍCES  
 Formulario N° 18

COMUNA Santiago  
 SECTOR (Distrito) Caja 3  
 N° 41197.-

**REGISTRO URBANO**

Calle San Diego N° 2202/18 esquina Sur-Oriente Bío-Bío  
 Propietario Isaac Libman y otros

---

**TASACION**

Frente	Centro Frente	Fondo	SUPERFICIE		VAL. M <sup>2</sup>	VALOR	
			Total	Parcial		Parcial	Total
80		41	1000		212		225.900

TIPOS	Superficie Edificada	VAL. M <sup>2</sup>	PARCIAL	TOTAL
Edificio adobe y tabic. 141 m <sup>2</sup> 400/30	280	90	22.880	22.880.-

RENTA BRUTA ANUAL DECLARADA  
 RENTA ANUAL EFECTIVA

MAQUINARIAS  
 CHIRIOS

AVALUO TOTAL DEL INMUEBLE \$ 448.900.-  
 350.000.-

DESLINDES:  
 N: Calle Bío-Bío  
 S: Adolf Wissner  
 O: Bío-Bío  
 P: Calle San Diego

Del Anterior N° 87058  
 Avalúo Anterior 25.000  
 Hip. 24.150.000  
 Dec. 24.480.000.-  
 TOTAL \$ 207.900

Observaciones: 2/10/47  
 avalúo por transferencia  
 Hip. 1°-1-47

RECOPIA FIEL DEL ORIGINAL .CROQUIS  
 Stgo. 1°-24-47

Analisis / 950.000.-  
 Edificios 22.880.-  
 \$ 927.120.-  
 1/2 ley 8121 \$ 9.271.20

APPRO. 1947 N° 1000000 1000000 1000000 1000000

281

SOLICITA AUTORIZACION PARA SUBDIVIDIR UN PREDIO.-

SEÑOR DIRECTOR:

Isaac Libman y José Subotnik, domiciliado en Santiago, calle Huerfanos N° 587 2° Piso Departamento P. vienen a solicitar del Sr. Director de Obras Municipales el permiso para subdividir en dos lotes el predio ubicado en la calle San Diego N° 2202/18 esquina Sur-Oriente Bío-Bío, acompaño dos planos en tela y wigando low lotes A y B. además la propiedad esta enrolada con el N° 41197 de la Comuna de Santiago.-

Por tanto ruego tenga a bien autorizarnos la subdivisión.-

Saludan atte. a Ud.-

*Isaac Libman y José Subotnik*

DEPARTAMENTO OBRAS MUNICIPALES  
 INGRESO  
 NOV 26 1947

SANTIAGO  
 OFICINA  
 PESOS

5211  
*Plano*

AL SEÑOR DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SANTIAGO.-



Documento de Inmueble de Conservación Histórica

	<b>FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA</b>		FICHA N° <b>144</b>
	ASESORÍA URBANA 2013		
Parte A			

**ANTECEDENTES GENERALES**

<b>NOMBRE:</b> Ex Depósito de Artillería y Elementos de Campaña y Ex Refinería de Azúcar <b>DIRECCIÓN:</b> San Ignacio 2202 al 2370 y Lord Cochrane 2377 - 2379 <b>TIPO:</b> Conjunto <b>ARQUITECTO:</b> <b>AÑO CONSTRUCCIÓN:</b> 1820 <b>AÑO CONSTRUCCIÓN S.L.L.:</b> <b>ESTADO CONSERVACION:</b> Bueno <b>Nº PISOS:</b> 2 <b>SUP. TERRENO (m²):</b> 30003 <b>SUP. EDIFICADA (m²):</b> <b>DESTINO:</b> Bodega <b>PROPIETARIO:</b> Ganadera y Forestal Nacional Ltda.  <b>CALIDAD JURÍDICA:</b> Privada <b>SECTOR CATASTRAL:</b> 275 <b>MANZANA CATASTRAL:</b> 68 <b>ROL:</b> 3757 - 1 <b>EXPROPIACIÓN:</b> Si	<b>Plano de Ubicación</b> 	FICHA N° <b>144</b>								
<b>ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL</b>										
<table border="1"> <tr> <td>INICIATIVA PBC</td> <td>Zona E</td> </tr> <tr> <td>SECTOR ESPECIAL</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA DE CONL.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> PT - Humedal</td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			INICIATIVA PBC	Zona E	SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>	ZONA DE CONL.	<input checked="" type="checkbox"/> PT - Humedal	ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>
INICIATIVA PBC	Zona E									
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>									
ZONA DE CONL.	<input checked="" type="checkbox"/> PT - Humedal									
ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>									

**ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS**

<b>ESTILO ARQUITECTÓNICO:</b> Ecléctico, con elementos de los estilos Histórico y neo medieval. <b>MATERIALIDAD PREDOMINANTE:</b> Almacén y Adobe	<b>COMPOSICIÓN DE FACHADA:</b> Fachadas planas y asimétricas, con regular escanturación de venas.
--	---



	<b>FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA</b>		FICHA N° <b>144</b>
	ASESORÍA URBANA 2013		
Parte B			

**OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS**

<b>DESTINO DEL INMUEBLE</b>			
<b>SUBSUELO ORIGINAL:</b> <b>SUBSUELO ACTUAL:</b>	<b>PRIMER PISO ORIGINAL:</b> Actividad Productiva <b>PRIMER PISO ACTUAL:</b> Actividad Productiva	<b>PISOS SUPERIORES ORIGINALES:</b> Actividad Productiva <b>PISOS SUPERIORES ACTUALES:</b> Actividad Productiva	
<b>TENENCIA</b> <b>RÉGIMEN:</b> Propiedad Individual		<b>AFECCIÓN</b> <b>TIPO DE AFECCIÓN:</b> Ensanche por Av. Centenario	

**CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO:</b> Mezclada <b>AGIBIPAMIENTO:</b> Alejada y continua <b>ALTURA EN METROS (Aprox.):</b> 12 <b>ANTEJARDÍN:</b> No <b>TIPO DE CUBIERTA:</b> Inclinada	<b>MATERIALIDAD TECHUMBRE:</b> Zinc <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTO:</b> Bueno <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTORNO:</b> Bueno <b>GRADO DE ALTERACIÓN:</b> Sin modificación <b>APTITUD PARA REHABILITACIÓN:</b> Equipamiento		
<b>RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO</b>		<b>OBSERVACIONES</b>	
<b>IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:</b> Ubicación y singularidad <b>FORMA PARTE DE UN CONJUNTO:</b> <input type="checkbox"/> <b>PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES:</b>			

**RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES**

<b>VALOR URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se destaca por su aporte al paisaje urbano</li> <li>No forma parte de un conjunto con valor patrimonial</li> <li>Es próximo a un elemento protegido de valor patrimonial</li> </ul>
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es característico de un estilo o tipología</li> <li>Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología</li> <li>Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica</li> </ul>
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional</li> <li>Está publicado en libros (historia y arquitectura)</li> </ul>
<b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Buen estado de conservación del inmueble</li> <li>Buen estado de conservación del entorno</li> <li>Es mencionado como patrimonio por la comunidad</li> </ul>

EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR DOU 240)

<b>VALOR URBANO IMAGEN:</b> 2 <b>VALOR URBANO CONJUNTO:</b> 1 <b>VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:</b> 1	<b>VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:</b> 2 <b>VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:</b> 2
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:</b> 1 <b>VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:</b> 1 <b>VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLOGÍA:</b> 1	<b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:</b> 2 <b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:</b> 2 <b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:</b> 1

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> Santiago Sur formación y consolidación de la paisaje. Dirección de Obras Municipales. Libro: Municipalidad de Santiago.	<b>TOTAL PUNTAJE:</b> <b>16</b>
--	------------------------------------