



Universidad de Chile  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Departamento de Arquitectura  
Escuela de Postgrado

Actividad Formativa Equivalente a Tesis para optar al grado de Magister en  
Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios

# **Reciclaje de Galpón 7 en Chucre Manzur para proyecto de Hotel Boutique**

Arquitecto: Pablo Zapata Liempi  
Profesor Guía: Jing Chang Lou  
Santiago de Chile, Marzo 2018



---

## **AGRADECIMIENTOS**

A los profesores:

Jing Chang Lou  
María Eugenia Pallares Torres

A mis padres.

# RESUMEN

La presente investigación se aboca a analizar el caso de estudio del desarrollo de un Hotel Boutique a través del Reciclaje de un antiguo Galpón en la calle Chucre Manzur, en el barrio de Bellavista, Santiago.

Para ello, en primer lugar se analiza la tipología de Hotel Boutique, a través de su origen, definición, del estudio de casos internacionales y nacionales, y de la norma vigente para este tipo de edificios en Chile

Posteriormente se abarca la temática del patrimonio industrial arquitectónico y su potencial de revalorización a través del reciclaje de estas estructuras para uso de Hotel Boutique.

Luego se investiga sobre el potencial del Barrio Bellavista como lugar para desarrollar un Hotel Boutique, a través de la revisión de su historia, equipamiento, accesibilidad, lugares y edificios de interés, entre otros. Así como el levantamiento de edificios industriales en el sector que podrían ser utilizados para albergar un Hotel de este tipo.

Más adelante se investiga sobre la situación del turismo en Santiago y respecto a la actual demanda y oferta hotelera en el área de estudio.

A partir de los antecedentes técnicos del edificio y del desarrollo de un anteproyecto, se realiza una evaluación económica del proyecto con un horizonte a 15 años, la cual permite concluir que el proyecto es factible y rentable.

---

# MOTIVACIONES

Santiago de Chile es una ciudad que me cautiva y de la cual me siento orgulloso de ser habitante. Vivimos en una capital cada día más cosmopolita y moderna, la cual crece a ritmo vertiginoso y se sitúa con fuerza como una de las ciudades más atractivas de Latinoamérica.

Es una ciudad, que a pesar de las transformaciones, aún conserva secretos y lugares únicos que merecen ser descubiertos por quienes nos visitan y por quienes vivimos en esta ciudad.

La investigación se sitúa en el Barrio Bellavista, sector de nuestra ciudad que cuenta con una amplia riqueza histórica, siendo su arquitectura uno de los testimonios de este legado, lo que captura mi atención y me motiva a investigar.

Esta tesis también me permitió investigar sobre algunos de los temas preferidos como Arquitecto: Diseño Arquitectónico, Historia y Urbanismo.

# ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>TEMÁTICA.....</b>	<b>7</b>
1.1	Introducción.....	8
1.2	Antecedentes.....	10
1.3	Hipótesis.....	21
1.4	Objetivos, metodología y resultados esperados.....	21
<b>2.</b>	<b>BARRIO BELLAVISTA.....</b>	<b>24</b>
2.1	Historia del barrio.....	25
2.2	Conectividad.....	29
2.3	Actividades del Sector.....	30
2.4	Edificios y lugares de Interés.....	31
2.5	Patrimonio Industrial en Bellavista.....	35
2.6	El Edificio.....	42
<b>3.</b>	<b>ANÁLISIS DEL MERCADO.....</b>	<b>44</b>
3.1	Turismo en Chile.....	45
3.2	Demanda Objetivo.....	49
3.3	Análisis de la Oferta.....	50
3.4	Tasas Ocupación.....	59
<b>4.</b>	<b>ANTECEDENTES TÉCNICOS.....</b>	<b>60</b>
4.1	Características del edificio.....	61
4.2	Estado actual del edificio.....	62
4.3	Potencialidades y debilidades.....	64
<b>5.</b>	<b>FACTIBILIDAD TÉCNICA.....</b>	<b>65</b>
5.1	Normativa.....	66
5.2	Anteproyecto Propuesto.....	69
<b>6.</b>	<b>EVALUACIÓN ECONÓMICA.....</b>	<b>71</b>
6.1	Escenario de Evaluación.....	74
6.2	Análisis Estático .....	75
6.3	Flujos del Proyecto.....	76
6.4	Sensibilizaciones.....	78
6.5	Resultados.....	80
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>81</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>82</b>
	<b>FOTOGRAFÍAS EN PORTADAS.....</b>	<b>83</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>84</b>



# 1. TEMÁTICA

# 1.1 INTRODUCCIÓN

Chile está consolidándose como destino turístico a nivel global, según cifras preliminares de la Sernatur, durante el año 2017 la actividad del sector aumentó un 14,3% respecto del año anterior, registrándose la llegada de 6 millones 449 mil 883 turistas extranjeros.

Santiago actúa como la principal puerta de entrada al país para miles de turistas interesados en conocer la capital y otras ciudades de Chile. Según (Sernatur, 2016) durante el 2016 llegaron a Chile 5.640.000 turistas extranjeros, de este total, 1.932.000 de llegadas se realizó en el Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez, seguido por el Paso Internacional Los Libertadores, principal paso fronterizo terrestre, con 1.077.200 llegadas, representando entre ambos el 53,5% del total de ingresos de turistas al país.

La capital es una ciudad que se ha ido posicionando como uno de los destinos turísticos más atractivos del momento. Esto se ve reflejado por ejemplo al haber sido calificada por la revista National Geographic Traveler como uno de los destinos imperdibles del 2018. Siendo calificada por tal medio como una ciudad dinámica y cosmopolita, que cautiva por sus diversos panoramas durante todo el año. Cultura, gastronomía, bohemia, turismo de compras y experiencias ligadas a la naturaleza a los pies de la Cordillera, son algunas de las tantas actividades que lograron tal puesto. Además es una urbe que encanta por su historia y arquitectura. En ella se encuentra el 20% del total de los monumentos del país. Ese porcentaje corresponde a 271 de un total de 979 de todo el Chile. Lugares donde se desarrolló parte fundamental de la historia popular, institucional, religiosa e incluso artística que han sido declarados monumentos nacionales. Lugares que cuentan los detalles de cómo se ha ido conformando nuestra capital.

Respecto a los turistas que visitan Chile, hoy en día muchos viajeros ya no sólo buscan un lugar

confortable o conveniente donde alojar, sino que también buscan ser asombrados, buscando edificios que sean notablemente diferentes en su aspecto y sensación que un hotel de cadena. Esto ha repercutido una diversificación de la oferta hotelera, observándose el ingreso de tipologías recientes en el mercado nacional como la de Hotel Boutique.

A diferencia de las grandes cadenas hoteleras, donde es común la estandarización, los Hoteles Boutique se diferencian por apuntar a otorgar una experiencia excepcional y personalizada en cuanto a instalaciones y servicio. Así también, generalmente suelen ser más pequeños que los hoteles convencionales.

Los Hoteles Boutique, ubicados en entornos urbanos, suelen tener una posición estratégica dentro de la ciudad, siendo fundamental la proximidad a barrios turísticos y/o de compras, además de la proximidad a vías con alta conectividad.

Es esencial el rol que cumple la arquitectura en este tipo de proyectos, generalmente se encuentran ubicados en mansiones históricas o edificaciones con gran valor arquitectónico, que fueron reacondicionadas para brindarle al pasajero todas las comodidades y servicios propios de los hoteles más exclusivos, manteniendo con esto una armonía arquitectónica con su entorno y siendo un aporte en la protección del patrimonio. Se caracterizan además por un gran cuidado con el interiorismo, buscando crear atmosferas con un estilo particular, íntimo, elegante y exclusivo.

Frente a este escenario, un proyecto de Hotel Boutique, es una inversión inmobiliaria atractiva para el mundo privado, que viene a dar respuesta a la creciente demanda por servicios de calidad y exclusividad.

Las interrogantes, ¿En qué barrio situarse? y ¿Cuál será el edificio que albergará el proyecto?, resultan esenciales en el planteamiento de una propuesta

---

que responda a las demandas de una clientela sofisticada y exigente, en búsqueda de experiencias únicas y de una localización privilegiada.

Ante la necesidad de cumplir con los requisitos de localización mencionados anteriormente, se propone estudiar el Barrio Bellavista, sector emblemático de Santiago, que cuenta con una ubicación privilegiada dentro de la capital, específicamente en el primer anillo de urbanización concéntrico al área fundacional. Área que posee múltiples atractivos turísticos vinculados al comercio, cultura, gastronomía y vida nocturna.

Se plantea asimismo utilizar un edificio existente, que esté relacionado con la historia del barrio, que cuente con atributos arquitectónicos que lo hagan singular y que le otorguen valor patrimonial.

En este contexto surge la siguiente pregunta de investigación: ¿Qué variables se debe considerar al momento de evaluar y proyectar un Hotel Boutique en el Barrio Bellavista?.

## 1.2 ANTECEDENTES

### Hoteles Boutique

Para definir un proyecto de Hotel Boutique, es necesario establecer que se entiende por este término.

El concepto “Hotel Boutique” apareció a principios de los 80’s referido a algunos hoteles de Nueva York, Londres o San Francisco. El término lo acuñó Steve Rubell, al referirse al primer hotel que abrió junto a Ian Schrager en el año 1984, el Morgans Hotel, el cual comparó a una pequeña boutique en lugar de una gran tienda de departamento monolítica. Al contrario de los hoteles que triunfaban en la época, en general impersonales y megalíticos, el Morgans de la avenida Madison de Nueva York era extravagante y muy singular..

En la década de los 90’s nacieron algunos de los hoteles que cimentaron la tendencia en la industria hotelera. En esa época, aparecieron hoteles boutique como el Delano de Miami o el Mondrian de Los Ángeles, los cuales aún siguen vigentes. En 2003, Schrager ya es conocido como la principal figura los hoteles boutique y compra el Gramercy Park de Nueva York, construido en 1924 y rediseñado en 2006 por el icónico artista estadounidense Julian Schnabel, quien convirtió cada habitación en una verdadera obra de arte con un distintivo estilo renacentista.

Lucienne Anhar, consultora de HVS Global Hospitality Services, identificó en su artículo “The definition of Boutique Hotels” las principales características que tienen los hoteles boutique:

#### Arquitectura y diseño

Estilo, distinción, calidez e intimidad son claves en la arquitectura y diseño de un Hotel Boutique, siendo elementos necesarios para atraer un nicho de consumidores en búsqueda de un lugar especial

y único, capaz de satisfacer sus necesidades individuales; es así como los conceptos de esta tipología de hotel no se encasilla en estándares tradicionales; la definición y expresión de una temática es crucial en el camino de alcanzar éxito. También indica que muchos propietarios de hoteles están revitalizando edificios antiguos, reposicionándolos como propiedades boutique, y concluye que usualmente los diseños que combinan detalles históricos con elegancia a la moda son los que superan las modas pasajeras.

#### Servicio

Los principales actores de la industria consideran un elemento diferenciador de las cadenas hoteleras, abocándose a otorgar a los huéspedes una atención personalizada por parte de los miembros del staff, lo que se ve reflejado también en la dimensión del hotel, contando en su mayoría con menos de 150 habitaciones.

#### Mercado Objetivo

Los Hoteles boutique generalmente apuntan a consumidores entre los 20 años a los que cursan mediados de los 50 años, con ingresos que van desde medios a altos.

---

## Normativa en Chile

El crecimiento del sector turístico en Chile, y particularmente el hotelero, ha sido un verdadero motor de emprendimiento. De hecho, estudios elaborados por consultoras de inversiones hoteleras dan cuenta que se trata de una tendencia expansiva que se mantendrá durante los próximos años, al menos en la capital.

Y uno de los segmentos que ha experimentado un importante desarrollo es el de los hoteles boutique, que ganan terreno entre quienes se sienten atraídos por sus propuestas de arquitectura y estilo, y sobre todo por la compenetración que logran con el entorno donde están emplazados.

La Norma de Calidad Turística NCh3285 “Alojamiento turístico - Hoteles boutique - Requisitos para su calificación” del Sernatur, define Hotel Boutique como:

Establecimiento que ofrece el servicio de alojamiento turístico en habitaciones y bajo un concepto definido, presente tanto en habitaciones como lugares de uso común e informado previamente a los clientes, entregando un servicio de atención personalizada. Se encuentra emplazado en un edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo. Disponen además como mínimo del servicio de recepción en español y un segundo idioma, además del servicio de desayuno incluido en su tarifa. Tiene definido e implementado un sistema de medición de satisfacción de clientes. (Sernatur, 2013, pág. 1)

En el año 2013, comenzó la implementación de esta norma dirigida a los Hoteles Boutique, la cual especifica requisitos mínimos generales, de gestión y de calidad que deben cumplir esta clase de alojamiento turístico para clasificarse como

tal. Obteniendo según corresponda la calificación de Premium, que entregan un estándar más alto y que pueden tener un máximo de 70 habitaciones, y los Classic, que se les permite un máximo de 90 habitaciones.

Esta normativa técnica de calidad turística, se caracteriza por dos factores relevantes: el servicio de atención personalizado, donde se definen los procesos necesarios para lograr la satisfacción de las y los clientes, se revisa periódicamente el cumplimiento de objetivos y se debe contar con el personal necesario para poder entregar una atención personalizada; y el segundo factor, es que se asocia a un concepto definido, es decir, que el lugar debe tener características establecidas e implementadas en la arquitectura, interiorismo y diseño gráfico.

De acuerdo al (Sernatur, Registro Nacional de Prestadores de Servicios Turísticos, 2016) se han registrado voluntariamente 27 hoteles en Chile que se ajustan al concepto de Hotel Boutique, 8 de ellos ubicados en la capital.

La finalidad de esta norma es brindar transparencia al mercado y otorgar una garantía de calidad del servicio a los clientes.

# Patrimonio Industrial Arquitectónico

Frecuentemente los Hoteles Boutique se sitúan en inmuebles con valor patrimonial, lo que les da una característica distintiva respecto al resto de los establecimientos hoteleros. Estos inmuebles son parte del patrimonio cultural de nuestra sociedad, entendiéndose este como un bien o conjunto de ellos que constituyen un legado o herencia que se traspa de una generación a otra para su beneficio y que opera como testimonio de la existencia de nuestros antepasados, de sus prácticas y formas de vida.

Este comprende tanto las obras materiales (tangibles) como las creaciones anónimas surgidas del espíritu popular (intangibles), y a las cuales la sociedad otorga valor histórico, estético, científico o simbólico. La noción de patrimonio es importante para la cultura en cuanto contribuye:

...a la revalorización continua de las culturas y de las identidades, y es un vehículo importante para la transmisión de experiencias, aptitudes y conocimientos entre las generaciones. Además es fuente de inspiración para la creatividad y la innovación, que generan los productos culturales contemporáneos y futuros. El patrimonio cultural encierra el potencial de promover el acceso a la diversidad cultural y su disfrute. Puede también enriquecer el capital social conformando un sentido de pertenencia, individual y colectivo, que ayuda a mantener la cohesión social y territorial. Por otra parte, el patrimonio cultural ha adquirido una gran importancia económica para el sector del turismo en muchos países, al mismo tiempo que se generaban nuevos retos para su conservación. (Unesco, 2014, pág. 132).

Dentro de la categoría de patrimonio cultural inmueble, de manera reciente se ha comenzado a discutir sobre la importancia de preservar y poner en valor el patrimonio arquitectónico industrial esto debido a que aún existen falencias en materia de políticas públicas y falta de interés por su preservación por parte del mundo privado, evidenciándose en la demolición de edificios industriales

con gran valor arquitectónico e histórico como los Silos y Bodegas de Empresa Comercial Agrícola en Quinta Normal o la antigua Estación Pirque, en Plaza Italia, borrando parte de la memoria histórica y cultural de un periodo importante de la modernidad, como el de la industrialización. Valenzuela y Pizzi señalan al respecto:

...el Patrimonio Arquitectónico Industrial constituye una muestra clara del valor cultural y social de los procesos productivos que marcaron la era industrial en cada lugar, dando cuenta de una propia historia económica, social y cultural; complejos que hoy se encuentran abandonados o superados y que por ello creemos deben ser preservados, no sólo como edificios posibles de recorrer o visitar aprendiendo de los procesos productivos que albergaron, sino como elementos vivos dentro de la ciudad, adoptando y aportando nuevos usos y funciones, demostrando con ello la versatilidad y capacidad de estas estructuras creadas inicialmente, sólo para albergar máquinas y procesos industriales. (Valenzuela & Pizzi, 2008, pág. 13)

Ante la existencia de patrimonio industrial subutilizado, en estado de abandono y desprotección, la rehabilitación arquitectónica surge como una oportunidad para su preservación y valorización, entendiéndose esta como:

...el conjunto de acciones que permiten habilitar un lugar o una obra existente recuperando las funciones desempeñadas en ellos, o bien, integrándoles nuevos usos. Es decir, habilitar los espacios de modo que puedan reincorporarse funcionalmente a la sociedad, adaptándose a formas de vida contemporánea y que, mediante una nueva significación, se integren como parte de la memoria colectiva de los habitantes (Torres, 2014, pág. 32)

En el contexto de nuevas necesidades urbanas surgidas a partir del desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida, pareciera que las iniciativas dirigidas a la protección del patrimonio consiguen:

..preservar y mantener los vestigios de las diferen-

---

tes épocas, a través del equilibrio entre los nuevos emprendimientos y la conservación de la herencia cultural representada por la arquitectura heredada, adecuándola a las necesidades y posibilidades actuales mediante la creación de estímulos y planificaciones del desarrollo que factibilicen las transformaciones y permitan que interactúen en un mismo medio. (Pallarés, 2006, pág. 112)

De este modo, la rehabilitación permite salvaguardar el patrimonio, impedir su degradación y destrucción y mejorar la calidad del entorno de los barrios.

# Hoteles Boutique en Edificios Industriales

La preservación del patrimonio industrial ha sido materia de discusión cada vez más presente en los últimos años, lo que lleva a preguntarse de qué manera armonizar los nuevos usos, necesidades y lenguajes arquitectónicos de la sociedad contemporánea con la preservación del patrimonio arquitectónico. Siendo el uso hotelero, uno de los posibles nuevos usos que podrían adoptar estas estructuras subutilizadas o en deterioro.

En Chile y el mundo se han rehabilitado edificios de carácter industrial para albergar Hoteles Boutique. La arquitectura de estos edificios es aprovechada para potenciar la idea de generar una experiencia única de habitar un Hotel. Arquitectos y diseñadores de renombre han sido los encargados de crear espacios exclusivos, que den cuenta de la historia y antiguo uso de estos edificios, y adaptarlos a las necesidades actuales.

A continuación se presentan una serie de casos que demuestran que los edificios industriales de carácter patrimonial son una oportunidad real para el desarrollo de proyectos hoteleros únicos e innovadores

---

## HOTEL SINGULAR PUERTO NATALES

Ubicación: Puerto Natales, Chile

Fecha construcción: 1915

Remodelación: 2015

Arquitecto Remodelación: Pedro Kovacic

El Monumento Nacional Frigorífico Puerto Bories, aloja actualmente al Hotel The Singular en Puerto Natales. Una obra de recuperación única, encargada a la oficina de arquitectura de Pedro Kovacic. El Frigorífico Bories operó como tal entre 1915 y 1971. Durante ese periodo, fue el epicentro de la vida en esta parte de la Patagonia, empleando a cientos de personas y estableciendo una fuerte presencia industrial en la región. En 1996, el edificio fue nombrado Monumento Nacional Histórico.

La construcción original destaca por sus construcciones en albañilería, arquitectura industrial estilo post Victoriano Inglés.

La restauración practicada para habilitar el hotel conservó todas las edificaciones que datan desde comienzos del siglo XX; entre ellas, la sala de máquinas, la curtiembre, la herrería y uno de los trenes en que se trasladaba la mercadería al muelle de embarque. Además, se puso especial cuidado en restituir el diseño original, eliminando las modificaciones hechas en el tiempo.

Para desarrollar el proyecto, la firma construyó nuevos espacios que no compiten con la imponente estructura del edificio



Fig 1. Comedor del hotel The Singular, donde antiguamente se secaban cueros.

Fuente: coolmapp.com

## HOTEL LA PURIFICADORA

Ubicación: Puebla, México

Fecha construcción: 1884

Remodelación: 2007

Arquitecto Remodelación: Legorreta + Legorreta

Localizada en el centro histórico de Puebla, La Purificadora es la personificación de una fábrica purificadora de agua del siglo XIX, remodelada por el reconocido arquitecto mexicano Ricardo Legorreta. El hotel consta de: 26 Habitaciones en el 1° y 2° piso. Lobby, librería, tienda, bodega de vinos, Restaurante - Bar, centro de negocios, 3 salones para eventos, oficinas administrativas y patio, en la Planta Baja. Entre las amenities se encuentran Alberca, Terraza para Eventos, Gimnasio, Jacuzzi, Masajes, Vapor.

Las fachadas se conservan con sus acabados prolongando en altura la piedra o el aplanado. Los materiales en el edificio son: piedra (de la construcción original) y madera vieja, que resaltan

con los contemporáneos vidrio y acero incorporados en el nuevo diseño, así como azulejos fabricados especialmente para el piso de las habitaciones y onyx en los baños. Durante el intenso proceso de remodelación el arqueólogo residente encontró muchas piezas originales que datan del período original como botellas y vidrios mismos que se incorporaron como parte del diseño gráfico y la comunicación visual de La Purificadora.



Fig 2. Hotel La Purificadora

Fuente: [blog-cdn.kiwicollection.com](http://blog-cdn.kiwicollection.com)

---

## HOTEL WATERHOUSE

Ubicación: Shangai, China

Fecha construcción: 1930

Remodelación: 2010

Arquitecto Remodelación: Neri & Hu Design

Ubicado en Shangai, el Waterhouse es un hotel construido en un antiguo astillero y almacén del ejército japonés de los años 30. El concepto arquitectónico de esta renovación se encuentra un contraste y diálogo entre lo nuevo y lo antiguo.

El edificio original de concreto ha sido restaurado y se le han hecho nuevas adiciones sobre la estructura, utilizando acero corten; reflejando así su pasado industrial frente a su ubicación en el sector de puertos de descargas al borde del río. El diseño interior, también desarrollado por

La oficina de arquitectura Neri & Hu, desenfoca los límites habituales entre interior y exterior, entre lo público y privado, creando una desconcer-

tante experiencia espacial para el cliente

El edificio restaurado de cuatro niveles y 19 habitaciones ofrece vistas al río Huangpu y al horizonte de la ciudad de Pudong.



Fig 3. Hotel Waterhouse

Fuente: [plataformaarquitectura.cl](http://plataformaarquitectura.cl)

## HOTEL WM MULHERIN'S SONS

Ubicación: Philadelphia, Estados Unidos

Fecha construcción: 1890

Remodelación: 2016

Arquitecto Remodelación: Stokes Architecture

El carácter industrial de esta fábrica de whisky del siglo XIX en Filadelfia se mantuvo durante su conversión en un restaurante italiano y un hotel boutique.

Developer Method Hospitality y la firma local Stokes Architecture restauraron y renovaron los interiores del hotel, que lleva el nombre de la familia que dirigía la antigua planta de mezcla y embotellado desde la década de 1890.

El equipo quería mantener el carácter tosco del edificio de tres pisos, al tiempo que creaba un ambiente “acogedor y de convivencia” para comensales e invitados.

Un restaurante italiano abarca la planta baja, mientras que las cuatro habitaciones de hotel se encuentran en los pisos superiores, con interiores de diseñados por la firma Method Hospitality.

La estética del restaurante renovado continúa en las suites, donde también se conservan las características históricas y se agregan toques de diseño nórdico.

El ladrillo visto, la madera en bruto y el mobiliario antiguo apuntan a hacer un diseño estilo shabby chic.



Fig 4. Hotel WM Mulherin's Sons

Fuente: dezeen.com

---

# Actualidad y expectativas del barrio Bellavista

Generalmente los Hoteles Boutique ubicados en zonas urbanas se sitúan próximos a las zonas más turísticas de la ciudad. En la ciudad de Santiago, esto se ve reflejado en la concentración de este tipo de Hoteles en los barrios de Lastarria, Bellas Artes y Bellavista.

El caso de Bellavista es particularmente interesante, ya que aquí se situó el primer Hotel Boutique de Santiago, el Hotel The Aubrey, además es un barrio histórico considerado como el principal núcleo de la cultura y la gastronomía, y es un sector que ha experimentado grandes transformaciones gracias a una serie de inversiones de carácter público y privado:

Durante las más recientes administraciones municipales, desde el año 2012, se han observado la implementación de diversas políticas y obras de mejoramiento del Barrio Bellavista. Durante la administración del alcalde Daniel Jadue, en la comuna de Recoleta; arborización de calles Bombero Núñez, Ernesto Pinto Lagarrigue, Dardignac y Loreto; además gracias a la gestión de Egis Municipal el año 2015 se logró la obtención de subsidios para mejoramiento de viviendas tipos cités del barrio; el año 2016 también inauguró una sede social en calle la Dardignac 132, donde actualmente funcionan diversas organizaciones sociales del barrio; además se han realizado diversos festivales callejeros durante los últimos años. En el sector de Providencia, durante la administración de Josefa Errazuriz, se implementó una ordenanza municipal que restringió el horario de funcionamiento y venta de alcohol en locales nocturnos, lo que provocó el cierre de discoteques como el Galpón 6 (Ex Oz) o Bar Constitución. A partir del año 2013, también comenzó la gestión de una modificación al plan regulador con el objetivo de reforzar la protección de los barrios a través de nuevas declaratorias de edificios y conjuntos de interés patrimonial, además de regularizar y completar las fichas de valoración de los inmuebles y zonas declarados de conservación histórica en el Plan Regulador

Comunal de Providencia en 2007, esta modificación que incluyó sectores del Barrio Bellavista, ha contado con la participación de los vecinos y a la fecha se encuentra en trámite. En 2013 también se inauguró un nuevo centro comunitario y café literario en una antigua casona de calle Constitución.

Ambos municipios han impulsado el turismo en el barrio a través de la implementación de circuitos turísticos guiados y han impulsado diversos planes para reforzar seguridad y orden como fiscalización de locales nocturnos, aumento y vigilancia en coordinación con carabineros, instalación cámaras de vigilancia, entre otros.

Este notorio esfuerzo por parte de ambos municipios de fortalecer las organizaciones vecinales, proteger el patrimonio, ordenar el funcionamiento de los locales nocturnos, fortalecer seguridad, promover el turismo de chilenos y extranjeros. La preocupación por la administración de este territorio, plasmada en estas políticas realizadas en coordinación con vecinos y privados, en las condiciones de seguridad, lo que ha traído beneficios tanto para quienes viven, trabajan y/o invierten en el barrio, como para sus visitantes.

En 2015, La Corfo creó el Programa de Apoyo a la Inversión en Ciudades Innovadoras (PROCIVE), que tuvo como fin impulsar iniciativas destinadas a rescatar activos para uso de carácter turístico, valorizar el entorno urbano y potenciar la industria creativa. En Bellavista dos proyectos han recibido este apoyo económico: El restaurant “De Pablo a Violeta” que rescató una antigua casa de principios del siglo XX, donde se ubicaba la “Fundación La Morada”, que aparece como el primer espacio especializado en entregar una estampa criolla a través de la música tradicional teatralizada y el comer y beber típico. Y la recuperación del Centro Cultural San Ginés, el cual fue destruido el año 2008 por un incendio.

A futuro existe la posibilidad de que se ejecuten

dos proyectos de alto impacto urbano en el sector: El primero se trata de un proyecto similar a Patio Bellavista, en esquina de Constitución con Márquez de la Plata, en Providencia, denominado “Centro Gastronómico y Cultural Bellavista”, que consiste en un recinto que contempla tres niveles superiores y cinco subterráneos, en los que se instalarían 14 restaurantes y 317 estacionamientos, todo con una inversión de US\$ 20 millones. Este proyecto se encuentra actualmente congelado, ya que en el 2013 la asociación de residentes Patrimonio Bellavista solicitó la invalidación del permiso de edificación a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, en 2015 este organismo dictaminó que los permisos emitidos en este caso por la DOM no se ajustaban ni al plan regulador ni a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Y que un proyecto de estas características no puede ubicarse en ese lugar. Estableciendo que sólo puede ser un equipamiento básico con una carga de ocupación máxima de 250 personas. El municipio, el 4 de agosto de 2016, ofició a la inmobiliaria que se había abierto un proceso de anulación del permiso de edificación, sin embargo, el Gerente general de Cimenta, dueña del proyecto, ha anunciado que apelará ante la Corte Suprema y prevé que en dos años el recinto debería estar funcionando.

El segundo proyecto se trata del Plan Nueva Alameda-Providencia. En el año 2015, el Directorio de Transporte Público Metropolitano (DTPM), integrado por los Ministros de Transportes y Telecomunicaciones, de Obras Públicas, de Vivienda y Urbanismo y el Intendente Regional Metropolitano, tomó la decisión de licitar mediante un concurso público internacional el estudio y desarrollo del diseño urbano y la ingeniería del proyecto Nueva Alameda Providencia, entregando su conducción al Gobierno Regional Metropolitano de Santiago.

La propuesta ganadora, de Lyon Bosch + Martic Arquitectos y Groundlab, propone la intervención del sector de Plaza Italia, a través de la creación de una explanada pública para soportar eventos masi-

vos definida por un pavimento continuo en torno al que se conecten el Parque Forestal, el Parque Bustamante y el Parque Balmaceda, e incorporaría obras de mejoramiento hacia Bellavista por el eje Pio Nono. El proyecto contempla una US\$ 220 millones de inversión.

Respecto a la oferta hotelera, el sector actualmente concentra 10 Hoteles y 16 Hostales de diverso estándar, de este total, en el sector de Recoleta se concentran 3 Hoteles y 7 Hostales, mientras que en el sector de Providencia se encuentran 7 Hoteles y 9 Hostales.

Por lo tanto se puede concluir que Bellavista es un barrio donde se han impulsado de forma constante políticas y obras públicas que han apuntado al mejoramiento del barrio, a atraer visitantes nacionales y extranjeros, así como atraer a la inversión privada vinculada al turismo, el ocio y la cultura.



Fig 5. Render perspectiva de Centro Gastronómico y Cultural Bellavista, año 2013

Fuente: Plataforma Arquitectura, BMA Arquitectos



Fig 6. Render perspectiva Plaza Italia y Plaza Baquedano, año 2015

Fuente: Plataforma Urbana, Lyon Bosch + Martic Arquitectos y Groundlab

---

## 1.3 HIPÓTESIS

A partir de la rehabilitación de un edificio industrial subutilizado es posible albergar un proyecto de Hotel Boutique, producto inmobiliario que genere beneficios tanto a la sociedad, a través de la preservación del patrimonio, como al mundo privado, a través de la generación de utilidades. A consecuencia de la explotación de un producto adecuado a la demanda de usuarios en búsqueda de alojamiento exclusivo y único.

## 1.4 OBJETIVOS, METODOLOGÍA Y RESULTADOS ESPERADOS

### OBJETIVO GENERAL:

- Identificar las variables que condicionan el desarrollo de un proyecto de Hotel Boutique en el Barrio Bellavista.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Identificar atributos y características históricas, urbanísticas y sociales del lugar que lo conviertan en atractivo para los turistas
- Analizar el mercado de Hoteles Boutique en Chile y en el área de estudio
- Identificar las cualidades del edificio elegido para albergar el producto
- Evaluar factibilidad técnica para albergar el nuevo destino
- Evaluar factibilidad económica del proyecto.

Objetivo	Tópicos a desarrollar	Metodología	Resultados Esperados
1. Identificar atributos y características históricas, urbanísticas y sociales del lugar que lo conviertan en atractivo para los turistas	CAPITULO II. BARRIO BELLAVISTA 2.1. Historia del Barrio	a) Revisión Bibliografica del barrio desde la colonia hasta la actualidad	a) Comprender el valor histórico del barrio dentro de la ciudad de Santiago
	2.2. Conectividad	b) Catastro en terreno de principales vías estructurantes y conectoras	b) Identificar a través de planimetría las vías principales y conectoras dentro del área de estudio
	2.3. Actividades del Sector	c) Catastro en terreno de principales actividades del sector	c) Identificar a través de planimetría las principales actividades del sector: áreas residenciales, cultura/ocio, educación, comercio, oficinas, etc.
	2.4. Edificios y lugares de Interés	d) Revisión de guías turísticas y catastro en terreno sobre principales edificios y lugares de interés turístico	d) Identificar a través de planimetría los principales Edificios y lugares de Interés turístico
	2.5. Patrimonio Industrial en Bellavista	e) Catastro en terreno y búsqueda de información en internet sobre edificios industriales con valor patrimonial en el barrio	e) Determinar que edificio es el más adecuado para el proyecto
	2.6. El Edificio	e) Catastro en terreno y búsqueda de información en internet sobre edificios industriales con valor patrimonial en el barrio	e) Determinar que edificio es el más adecuado para el proyecto
2. Analizar el mercado de Hoteles Boutique en Chile y en el área de estudio	CAPITULO III. ANALISIS DE MERCADO 3.1. Turismo en Chile  3.2. Demanda objetivo  3.3. Análisis de la oferta  3.4 Tasas Ocupación	a) Revisión Estadística de la situación del Turismo en Chile. A través de informes del Sernatur.  b) Identificación de oferta y demanda mediante portales de reserva de hoteles como booking, tripadvisor, entre otros.  c) Visitar Hoteles Boutique en el barrio	a) Determinar si es un negocio apropiado ante el escenario del turismo en la actualidad  b) Determinar las características de los productos en oferta y la relación entre costo de estadia, m2 habitación, y facilities disponibles  c) Georeferencias en plano la ubicación de principales Hoteles Boutique  d) Generar una tabla comparativa con información sobre facilities, precios, n° habitaciones
3. Identificar las cualidades del edificio elegido para albergar el producto	CAPITULO IV. ANTECEDENTES TECNICOS 4.1. Características del edificio 4.2. Estado actual del edificio 4.3. Potencialidades y debilidades	a) Visita en terreno al edificio  b) Búsqueda de planos en dirección de obras  c) Registro fotográfico	a) Identificar principales atributos del edificio  b) Identificar estado de conservación e intervenciones para su rehabilitación  c) Definición de producto a partir de edificio existente y mercado
4. Evaluar factibilidad técnica para albergar el nuevo destino	CAPITULO V. FACTIBILIDAD TECNICA 5.1 Normativa  5.2 Anteproyecto Propuesto	a) Análisis de normativa local  b) Desarrollo de planimetría	a) Desarrollo de estudio de cabida
5. Evaluar factibilidad económica del proyecto.	CAPITULO VI. FACTIBILIDAD ECONOMICA 6.1 Escenario de Evaluación  6.2. Análisis Estático  6.3. Flujos del Proyecto  6.4 Sensibilizaciones  6.5 Resultados	a) Análisis de gastos y costos fijos  b) Determinar flujos de ingresos y egresos, en el periodo fijado  c) Análisis de sensibilidad ante cambio de variables	a) Definir condicionantes económicas necesarias para desarrollar el proyecto  b) Calcular costos operacionales y matriz costos fijos  c) Determinar flujos financieros del proyecto  d) Determinar sensibilización del proyecto  e) Definir si es un negocio rentable

Tabla 1. Metodología

Fuente: Del autor

---

## ÁREA DE ESTUDIO

El sector en estudio está delimitado por el cerro San Cristóbal al norte, el río Mapocho al sur, la confluencia de Av. Santa María con el cerro al oriente y el sector de calle Loreto al poniente, ese polígono tiene una superficie aproximada de 1,09 km<sup>2</sup>.

Su morfología se caracteriza por su arquitectura a escala humana, que recuerda el pasado de Santiago.

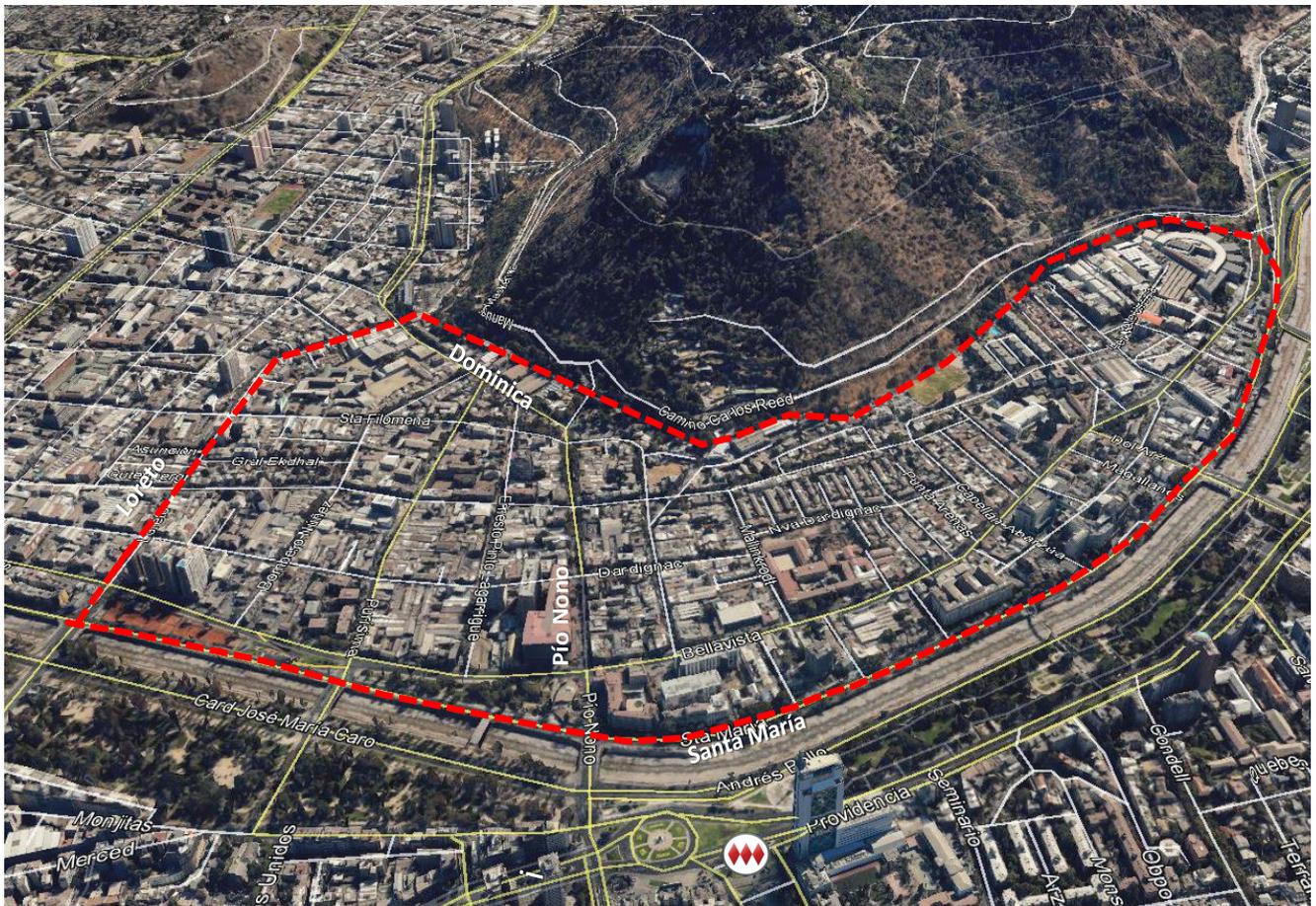


Fig 7. Área de Estudio  
Elaboración propia en base a imagen de Google Earth



## 2. BARRIO BELLAVISTA

---

## 2.1 HISTORIA DEL BARRIO

El Barrio Bellavista está situado entre la ribera norte del Río Mapocho y el Cerro San Cristóbal. Está dividido administrativamente entre las comunas de Providencia al oriente y Recoleta al poniente, separadas por la calle Pío Nono que opera como eje articulador del barrio.

Este barrio de Santiago es un sector con alto valor patrimonial por su historia, geografía, arquitectura, mixtura de programas y población.

En sus orígenes, el área donde en la actualidad se ubica el Barrio Bellavista, correspondía a parte de un territorio conocido antiguamente como “La Chimba”, es decir, “de la otra orilla” en idioma quechua. Inicialmente, en el período prehispánico, fue ocupada por la cultura Aconcagua, conquistada y ocupada luego por los Incas y más tarde, a partir de la conquista española, el sector se utilizó para asentar a los guangualés o asentamientos precarios de indios y mestizos.

La huerte de la Conquista se asentó tanto en la Chimba como en Santiago, formando para cada uno de los espacios actividades productivas, sentidos, perspectivas, población y componente social diferente. En la Chimba: indios de servicio, algunos con trabajos especializados, artesanos, circunscritos a las disposiciones impuestas por el conquistador hispano. Al sur, los conquistadores: españoles enriquecidos o en intento de serlo, al servicio del Dios católico y/o a los reyes de España.

Entre el siglo XVI hasta el siglo XIX, la Chimba fue descrita como un territorio discontinuo y agreste, de grandes chacras y solares, que se entremezclaban con pequeñas formaciones de carácter semiurbano como rancharíos y poblaciones espontáneas. (Díaz, 2012). Dentro de los aspectos distintivos que forjaron el carácter de la Chimba, Paulo Álvares, destaca:

...su condición eminentemente popular, lo que no

desconoce las construcciones arquitectónicas como las casas o las propiedades señoriales, iglesias, cofradías, conventos y monasterios y la presencia, en diferentes momentos, de inmigrantes provenientes de muchos puntos cardinales. (Álvares, 2011, pág. 21)

La Chimba tuvo un modesto, pero permanente crecimiento demográfico, reforzado desde el siglo XVII por la creación de los tajamares del río Mapocho. La fundación del templo de la Recoleta Franciscana, en el inicio del camino de Recoleta, fue otra señal del avance urbano de aquel sector.

A fines del siglo XVIII, bajo la administración de Bernardo O’Higgins, la mayor parte de las chacras originales se convirtieron en agradables quintas suburbanas con casas de descanso de la creciente aristocracia criolla; como las familias Matte, Urmeneta y Cruz, entre otras. Descritas en su arquitectura de edificación pesada con una o dos plantas y cargadas sobre el muro de la fachada, o bien de corredores cerrados hacía el frente y con patio exterior jardinado. (Lavín, 1947)

Rodrigo Díaz Pla, describe la vida social de la Chimba como un lugar contrastes y de encuentro entre grupos diversos:

La vida social de la Chimba estaba marcada por la fiesta y la religiosidad. Una extraña mezcla entre lo sagrado y lo profano, en donde los límites quizás muchas veces fueron quebrantados.

La pobreza se mezclaba tanto con la alta alcurnia que poseía sus casas de veraneo, como también con instituciones religiosas que hicieron de la Chimba, un territorio a conquistar. Diversas fueron las ordenes que llegaron a este sector de la capital – Dominicos, Franciscanos, Jesuitas, entre otros- y que le dieron una estampa particular al territorio. (Díaz, 2012, pág. 9)

Luis Manuel Zañartu, corregidor de Santiago, realizó dos obras significativos en la Chimba, en el año 1770 fundó con fondos personales el Monas-

terio de las Carmelitas Descalzas de San Rafael, obra que contemplaba una iglesia y un convento de cinco claustros, haciendo traer desde la comunidad religiosa de las Carmelitas Descalzas de San José, a siete monjas, entre las cuales se hallaban las hijas del corregidor. En 1772 dio inicio una de las mayores obras arquitectónicas de la historia de la ciudad: el puente de Calicanto, el cual uniría las dos riberas del Mapocho, que hasta ese momento solo estaban conectadas por un puente de madera.

La condición popular de la Chimba se fortaleció en el siglo XIX, cuando comenzó a crecer una activa “Vega” de vendedores de mercaderías que se remontaba a la Colonia. En este comercio confluyeron también chinganas, bares, burdeles y otros espacios de sociabilidad popular. Gabriel Salazar señala al respecto:

El comercio campesino no se limitó a la producción y venta de frutos del campo, pues abarcó también la administración de los más populares (y lucrativos) establecimientos de diversión pública de la época: las chinganas. (Salazar, 2000, pág. 93)

Surgidas a la par de la migración campo-ciudad, las chinganas fueron centros estables de entretenimiento popular, originadas por mujeres solas y abandonadas que se asentaban en algún recodo del camino y subsistían por medio de la venta de comida y alojamiento, ofreciendo baile y música a los “rotos” que pasaban. Además de servir platos populares y abundante alcohol, las chinganas incorporaron el baile, al punto que dejaban espacio suficiente para los músicos, cantoras y los efusivos bailarines de cueca.

En paralelo, Recoleta confirmó su carácter más retirado al instalarse el Cementerio General (1821), la Iglesia de la Recoleta Dominicana (1853-1892) y el Cementerio Católico (1878). Los cambios se aceleraron a partir de las últimas décadas del siglo XIX. En 1888, durante el gobierno de José Manuel Balmaceda, se inició la canalización del río



Fig 8. Antiguo Puente Cal y Canto.  
Fuente: Colección Biblioteca Nacional de Chile, 1872.



Fig 9. Una Chingana, Siglo XIX.  
Fuente: Por Claudio Gay, Atlas de la historia física y política de Chile, París, 1854.

Mapocho, lo que significó el derrumbe del histórico Puente de Cal y Canto. La obra, finalizada en 1891, permitió contener las crecidas del torrente y otorgó una mejor conectividad entre la Chimba y Recoleta y el centro y sur de la ciudad, gracias a la construcción de puentes de acero que reemplazaron a los viejos puentes de madera.

Debido a la canalización, otras construcciones modificaron el paisaje urbano: en los inicios de la Cañadilla (hoy avenida Independencia) se inauguró el Instituto de Higiene en 1902, mientras que entre la Cañadilla y la avenida La Paz se concluyeron los galpones de la Vega Central en 1916. A su vez,



Fig 10. Población León XIII, hacia 1911.

Fuente: Colección Museo Histórico Nacional

hacia el oriente, continuó el proceso de creciente urbanización, que significó, en 1912, la creación de la Población León XIII, para familias obreras católicas, impulsada por La Institución León XIII, fundada por un grupo de dirigentes católicos liderados por Melchor Concha y Toro. La población, integrada sólo por familias católicas, se situó entre la calle Bellavista y el cerro San Cristóbal. Asimismo, en 1916 se inauguró la Parroquia de la Epifanía del Señor, construida para conmemorar los 25 años de la Institución León XIII.

A principios del siglo XX, también aparecieron cités que albergaron a familias que venían de situaciones de mucha carencia y que por primera vez, tenían acceso a casas sólidas, como los cités de Constitución 135, Dardignac 72-84, Bellavista 149, entre otros.

También se inició la transformación del árido cerro San Cristóbal en un gran espacio público, en 1908 se instaló en su cumbre el Santuario de la Inmaculada Concepción de la Virgen María, donde se encuentra una imagen de la Virgen de 14 metros de alto. Su fundición fue encargada a la casa Val d'Osne, de París, por intermedio de don Enrique Salvador Sanfuentes, entonces embajador en Francia. En 1925 se inauguró el Funicular que conecta

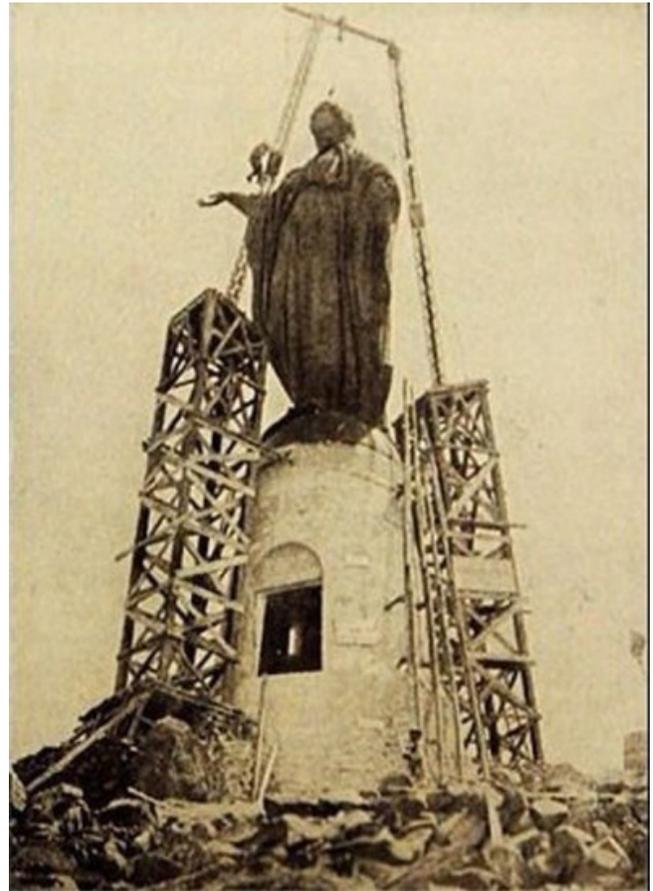


Fig 11. Instalación de la Virgen del cerro San Cristóbal el año 1908.

Fuente: Parque Metropolitano

con el Zoológico, el acceso presenta una estructura en piedra en forma de castillo, que fue diseñada por el arquitecto Luciano Kulczewski, creador de numerosas obras de gran valor patrimonial.

Al sur de la calle Pio Nono, próxima al Río Mapocho, se construyó entre los años 1934 y 1938 la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, diseñada por el arquitecto chileno Juan Martínez Gutiérrez, Premio Nacional de Arquitectura en 1969, y por su carácter monumentalista y arquitectura de lenguaje moderno, es considerada una de las obras arquitectónicas más importantes de Chile durante la primera mitad del siglo XX.

Pese a estos cambios, durante el siglo XX el sector de Recoleta mantuvo un carácter más autónomo

que el resto de Santiago. En esto colaboró la creciente inmigración árabe y luego coreana que se radicó en el sector de Patronato, convirtiéndolo en un activo polo comercial. En tanto, el barrio Bellavista comenzó a ser habitado por connotados artistas nacionales, entre ellos Camilo Mori, Nemesio Antúnez y Pablo Neruda, el que en 1952 edificó su residencia que lleva por nombre la “Chascona”, en homenaje a su tercera esposa Matilde Urrutia.

A partir de la década de 1980, Bellavista adquirió un marcado carácter de barrio cultural y bohemio, instalándose en este lugar, intelectuales, escritores, pintores y artesanos, que sentaron las bases para que el sector se convirtiera en punto de atracción para restaurantes, bares y salsotecas.

En la actualidad, el Barrio Bellavista ha sido objeto procesos de transformación, un ejemplo de ello es la inauguración del polo gastronómico y comercial Patio Bellavista en el año 2006 y el mejoramiento de la calle Pío Nono, el año 2008, que consideró el retiro de estacionamientos, veredas más amplias, una ciclovía y nuevo mobiliario urbano. También se destaca la llegada de universidades e institutos profesionales, que han incorporado un carácter universitario al sector.

De este modo, Bellavista se ha consolidado como un área de atractiva identidad por ser un polo cultural y gastronómico, que cautiva a chilenos y extranjeros por su historia plasmada en sus calles y edificios.



Fig 12. Inauguración Funicular en el año 1925.  
Fuente: funicularsantiago.cl



Fig 13. Facultad de Derecho de la Universidad de Chile y Puente Pío Nono en el año 1949.  
Fuente: educarchile.cl.



Fig 14. Vista hacia el Barrio Bellavista y Parque Forestal desde el Funicular del cerro San Cristóbal el año 1940.  
Fuente: Facebook fotos históricas de Chile Colección Alberto Sironvalle

## 2.2 CONECTIVIDAD

El sector cuenta con una ubicación privilegiada dentro de la ciudad, próximo a áreas de interés turístico barrios de la comuna de Providencia y el casco histórico de la ciudad en Santiago Centro. Se trata de una zona de alta conectividad, en la convergencia de las comunas de Santiago, Providencia y Recoleta.

Desde el Sur, es posible acceder desde Vicuña Mackenna a través del Puente Pio Nono -que enlaza Bellavista con Plaza Italia, centro neurálgico y simbólico de Santiago- y desde los puentes Loreto, Purísima, del Arzobispo, a través el Orien-

te y el Poniente es posible acceder desde las vías estructurales de Santa María y Bellavista, y por el Norte existe buena conectividad través Av. Perú, Recoleta y El Salto, ejes que enlazan con Auto-pista Américo Vespucio Norte que conecta con el aeropuerto de Santiago, Arturo Merino Benítez.

A pasos de Bellavista, se encuentran las estaciones Baquedano y Bellas Artes, que conectan con las líneas 1 y 5 del Metro.



Fig 15. Conectividad  
Elaboración propia en base a imagen de Google Earth

## 2.3 ACTIVIDADES DEL SECTOR

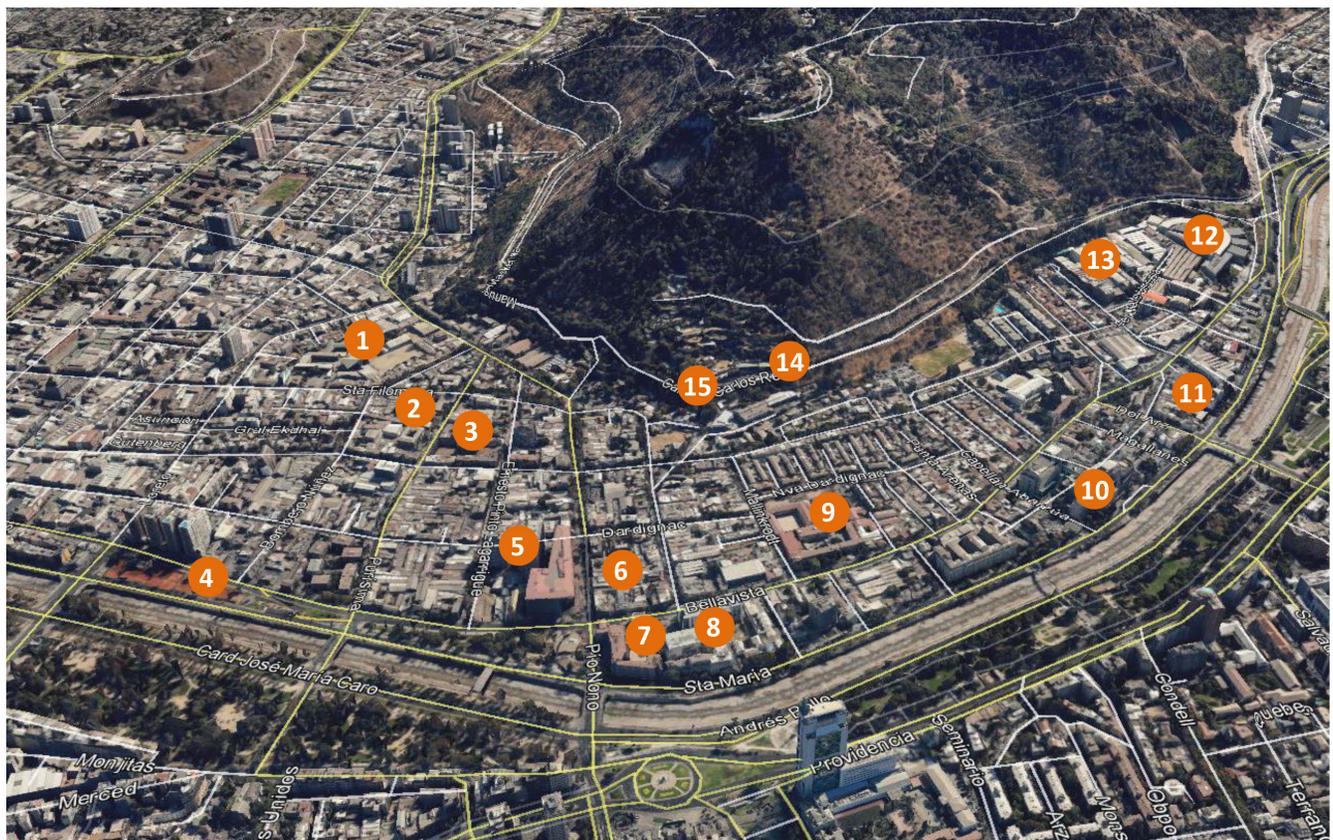
Bellavista se caracteriza por la convivencia entre áreas residenciales, recintos de carácter bohémio-cultural, comercio, pequeñas oficinas e infraestructura educacional como colegios, Universidades e Institutos Profesionales.

El principal atractivo, tanto para turistas como locales, es ser sector con mayor oferta gastronómica, cultural y de actividades de Santiago. En Bellavista es posible encontrar restaurantes, salas de teatros, pubs y discotecas, además de tiendas de diseño, locales de artesanía y galerías de arte que lo convierten en un lugar imperdible al momento

de visitar la ciudad.

En el extremo oriente de Bellavista se encuentran además los canales de Televisión Canal 13 y TVN, y en Chucre Manzur los canales Via X y Zona Latina.

La Clínica Santa María también es un equipamiento relevante dentro del sector.



- |   |   |
|---|---|
| 1. Liceo Leonardo Murialdo                  | 9. Colegio Inmaculada María y Colegio Paulina Von Mallinkrodt |
| 2. Escuela Juan Verdaguer                   | 10. Clínica Santa María                                       |
| 3. Campus Creativo UNAB                     | 11. Universidad USEK  |
| 4. Complejo Deportivo Bellavista            | 12. TVN   |
| 5. Universidad San Sebastián                | 13. Canal 13  |
| 6. Patio Bellavista                         | 14. Zona Latina, Vía X  |
| 7. Facultad de Derecho Universidad de Chile | 15. Escuela Moderna de Danza y Música                         |
| 8. AIEP y Facultad de Derecho UNAB          |   |

Fig 16. Equipamiento  
Elaboración propia en base a imagen de Google Earth

## 2.4 EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS

Bellavista cuenta con una gran cantidad de edificios de valor patrimonial y/o de interés turístico, que reflejan diversos momentos de la historia del barrio. Entre los hitos de carácter religioso se puede mencionar: La Iglesia Nuestra Señora de la Victoria, de estilo neo gótico, proyectada por el arquitecto Eugenio Joannon, el año 1919; El antiguo convento de la Orden de las Carmelitas de Santa Teresa, edificación que data de fines del siglo XIX y que actualmente alberga las dependencias del Centro Cultural Monte Carmelo y la Parroquia Epifanía del Señor, diseñada por el arquitecto, Enrique Mardones, quién combinó reminiscencias coloniales con elementos neoclásicos y modernos, declarada Monumento Nacional en 1997.

Entre las calles Melchor Concha e Isabel Riquelme, se encuentra la Población León XIII, uno de los primeros conjuntos de viviendas sociales en el país, construidas a fines del siglo XIX, conformado por pintorescas casas pareadas de adobe, techos de dos aguas y fachadas continuas que sus vecinos han pintado de diferentes colores. La población León XIII y la Parroquia Epifanía del Señor fueron declarados Zona Típica y Monumento Histórico el año 1997.

Por la calle Constitución con Antonia López de Bello se encuentra el Castillo Lehuéde, construido en 1923, por el arquitecto Federico Biergel, vi-



Fig 17. Castillo Lehuéde, actual Hotel Castillo Rojo  
Fuente: Del autor, 2016



Fig 18. Parroquia Epifanía del Señor  
Fuente: Del autor, 2016

vienda de estilo ecléctico, que actualmente aloja al Hotel Boutique Castillo Rojo. En frente se encuentra la plaza Camilo Mori, que lleva el nombre del pintor chileno, debido a que su residencia y taller se encontraba a pocos metros de aquí. Próximo se encuentra el Cité de Constitución 135, conjunto de 14 casas ordenadas en dos pares y divididas por el pasaje que da a la calle del mismo nombre, que destaca por su arquitectura de influencia francés, fue construido entre 1925 y 1929 y en el año 2001 el sector fue declarado Zona Típica.

A pasos de este sector se encuentra la plaza del Poeta y frente a ella La Chascona, construcción que fue una de las casas del poeta Pablo Neruda, que hoy está abierta a la comunidad como un museo que atesora diversas colecciones y objetos que cuentan parte su vida y personalidad. La casa fue



Fig 19. Cité Constitución  
Fuente: Del autor, 2016



Fig 20. La Chascona  
Fuente: Del autor, 2016



Fig 21. Teleférico  
Fuente: amosantiago.cl

diseñada por el arquitecto español Germán Rodríguez Arias, comenzó a ser construida 1955 y demoró trece años en ser terminada.

Hacia el norte se ubica el cerro San Cristóbal, declarado en 1966 Parque Metropolitano de Santiago, el acceso principal se realiza desde calle Pio Nono, donde se encuentra la Plaza Caupolicán y el acceso al Funicular que conecta con el Zoológico. Por sus características e historia, el Funicular fue declarado Monumento Nacional en el año 2000. Otro atractivo turístico del cerro es su teleférico, inaugurado en 1980, que recorre desde las cercanías de la virgen (pío nono) hasta el acceso de Pedro de Valdivia, en 2009 debido a desperfectos técnicos se suspendió su servicio, sin embargo, en el año 2016 se reinauguró con una nueva red de 46 cabinas. En la cúspide se encuentra el Monumento a la Inmaculada Concepción.

Bellavista goza de una fuerte vida cultural, dentro del circuito teatral destacan: Teatro Mori, El

Cachafaz, San Ginés, Teatro del Puente, Teatro la Memoria, Teatro Bellavista, Coca Cola City, entre otros. En el ámbito de las artes visuales destaca la galería de Arte Cian y Sala Taller.

Entre Dardignac y calle Bellavista, se encuentra Patio Bellavista, inaugurado en 2006, luego de un rescate patrimonial que implicó la restauración de la estructura de un antiguo cité y de una serie de galpones industriales de 1900. El lugar destaca por su amplia oferta gastronómica y tiendas, que suman un total de 90 operadores. El lugar recibe en promedio 700.000 visitantes mensuales, de las cuales el 20% son extranjeros

Al sur de la calle Pio Nono, se encuentra la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, una de las edificaciones más emblemáticas de la arquitectura moderna chilena. Frente a la facultad, se encuentra un centro artesanal, junto con puestos de comida ambulante que le otorgan un sello popular al sector.



Fig 22. Patio Bellavista  
Fuente: Del autor, 2016



- |  |   |
|--|---|
| 1. Facultad de Derecho de la Universidad de Chile      | 9. Zoológico de Santiago                  |
| 2. Centro Artesanal Bellavista                         | 10. Santuario de la Inmaculada Concepción |
| 3. La Iglesia Nuestra Señora de la Victoria            | 11. Estación Cumbre Teleférico            |
| 4. Patio Bellavista                                    | 12. Población León XIII                   |
| 5. Castillo Lehuède, Plaza Mori, Cité Constitución 135 | 13. Parroquia Epifanía del Señor          |
| 6. Casa Museo La Chascona                              | 14. Centro Cultural Monte Carmelo         |
| 7. Galpones Chucre Manzur                              |   |
| 8. Plaza Caupolicán , Acceso Teleférico                |   |

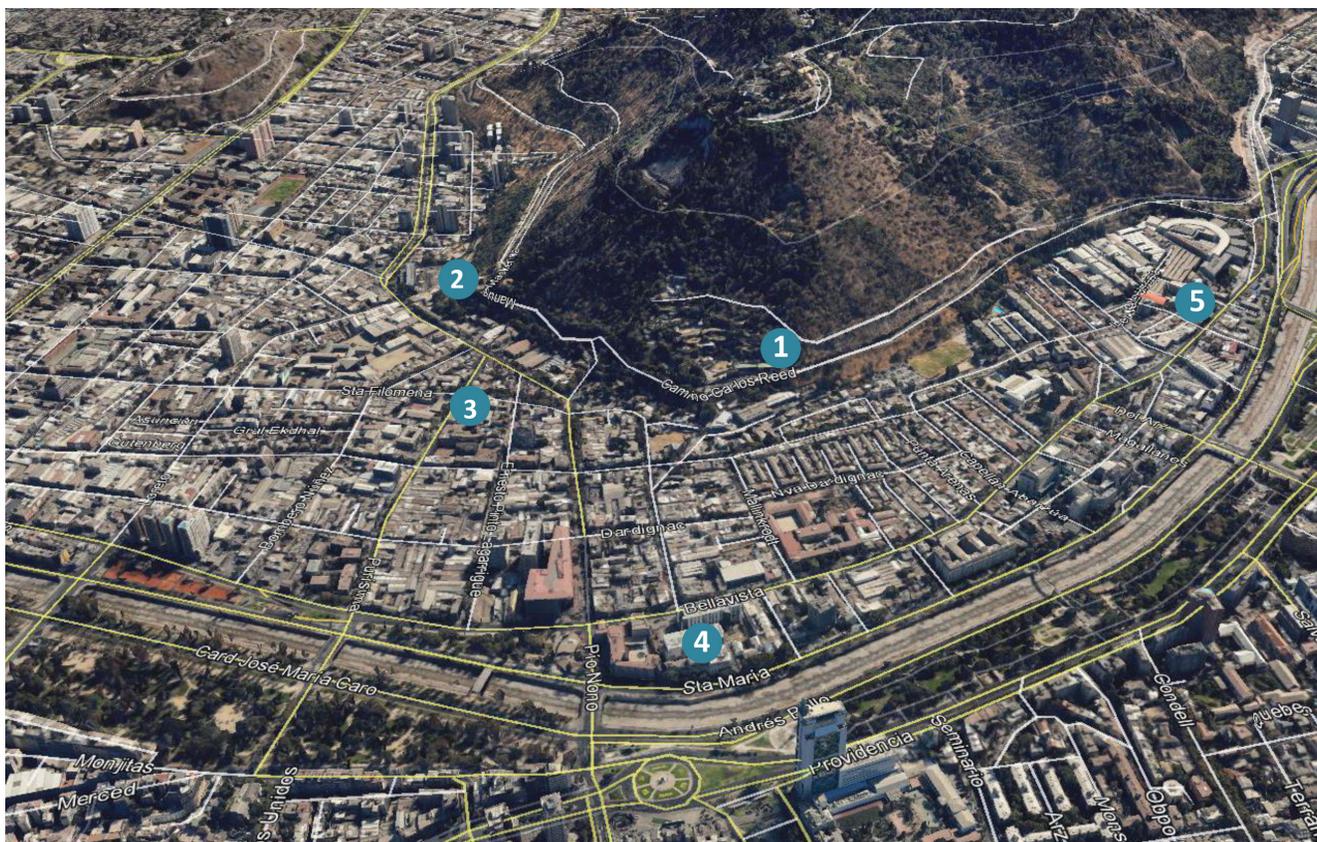
Fig 23. Lugares de interés turístico

Fuente: Elaboración propia en base a imagen de Google Earth

## 2.5 PATRIMONIO INDUSTRIAL EN BELLAVISTA

El sector de Bellavista cuenta con arquitectura industrial que da cuenta de los procesos de industrialización de principios de siglo XX. El carácter de barrio en los extramuros de la ciudad, favoreció el asentamiento de edificios vinculados a la actividad de industrial, actividad que con el paso de las décadas se ha ido trasladando a otros sectores como Patronato o en la actual periferia de Santiago. Las antiguas bodegas y fábricas con el paso del tiempo se han ido demoliendo o reciclando para dar paso a nuevos usos.

A continuación se presentan algunos casos de estudio de edificios de carácter industrial que siguen en pie y dan cuenta de estos procesos:



1. Galpones Chucre Manzur
2. Subestación Eléctrica San Cristóbal
3. Ex Fábrica La Africana
4. Edificio Ex Editorial Zig Zag
5. Edificios en Inés Matte Urrejola

Fig 24. Ubicación de Edificios Patrimoniales Industriales en Bellavista

Fuente: Elaboración propia en base a imagen de Google Earth

## GALPONES CHUCRE MANZUR

El conjunto de galpones en la calle Chucre Manzur son de los pocos inmuebles restantes que representa el patrimonio industrial de principio de siglo XX. Destaca su valor arquitectónico por sus fachadas de ladrillo a la vista y buen estado de conservación de las construcciones que han sido levemente modificadas.

Los edificios se caracterizan por una arquitectura de fachadas con vanos y pilastras, agrupación de tipo aislada, 2 pisos interiores y altura de 7 a 8 m.

Las edificaciones son de albañilería y han sufrido una serie de modificaciones en su interior, producto del cambio en las actividades que han albergado.



Fig 25. Galpones 6 y 7 en Chucre Manzur  
Fuente: Del autor, 2018

---

## EX FÁBRICA LA AFRICANA

Entre las calles Purísima y Ernesto Pinto Lagarrigue, a la altura de Antonia López de Bello, se encuentra la que fue una fábrica de pastas llamada “La Africana”, propiedad de una familia italiana de apellido Roveño, quienes la fundaron en 1921. El edificio estuvo abandonado por más de 30 años hasta que fue rehabilitada en 2015 con el objetivo de alojar el Campus Creativo de la Universidad Andrés Bello. El conjunto constaba del edificio de la fábrica, unas construcciones menores, además de tres casas que pertenecían a los propietarios, separados por un pasaje peatonal. El proyecto mantuvo los muros de albañilería armada originarios, con su ritmo marcial de ventanas, los que se reforzaron para cumplir con las normativas contemporáneas. Se reemplazó la estructura de cubierta, que

estaba en muy malas condiciones, por una de carácter industrial para acentuar el carácter y escalar el edificio a la nueva edificación contigua.

Dos de las casas se convirtieron en oficinas administrativas y en galería de exposiciones. En las oficinas se aprovechó la estructura original de las casas de principios de siglo, en base a Adobillo (estructura de madera revestida en barro), donde se retiró el revestimiento dejando la estructura de raulí expuesta, permitiendo grandes espacios conectados visualmente, sin perder el carácter y el detalle de la construcción original.



Fig 26. Ex Fábrica la Africana actual Campus Creativo UNAB, 2015  
Fuente: Aryeh Kornfeld

## EDIFICIOS INÉS MATTE URREJOLA

En calle Inés Matte Urrejola existen dos edificios que dan cuenta de la arquitectura industrial de siglo XX. Se trata de dos edificios de arquitectura moderna y de líneas simple, que actualmente albergan un estacionamiento techado y las dependencias de la empresa Apolo 18 Realizaciones Escenográficas. que dan cuenta de la arquitectura industrial de siglo XX. Se trata de dos edificios de arquitectura moderna y de líneas simple, que actualmente albergan un estacionamiento techado y las dependencias de la empresa Apolo 18 Realizaciones Escenográficas.



Fig 27 y 28. Edificios en Inés Matte Urrejola  
Fuente: Google Earth



---

## SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SAN CRISTÓBAL

La Subestación San Cristóbal perteneció a uno de los principales proyectos de la Compañía Chilena de Electricidad Limitada. Levantada en 1923 en las faldas del Cerro San Cristóbal en calle Dominica, como apoyo a la Hidroeléctrica Maitenes, correspondió a una instalación de transporte de energía eléctrica desde los puntos de generación hasta los puntos donde la energía era requerida por sus usuarios finales.

A partir de entonces, el entorno de la subestación comenzó a constituirse como uno de los principales parques de Santiago, gracias a la construcción del funicular y a la forestación del cerro por parte de la Intendencia y transformación en un paseo público. Con una estructura rectangular simple de albañilería estucada, de estilo neoclásico, la subestación se construyó para albergar los equipos necesarios para los procesos de transformación de tensión y contó con espacio suficiente para el levantamiento de las instalaciones eléctricas que conectaban las líneas de 110 kV.

La subestación es parte importante del patrimonio industrial eléctrico de principios del siglo XX y re-

presenta el ideal de progreso que acompañó el proceso de transformación de Santiago en metrópoli.

Actualmente, la subestación San Cristóbal, cuenta con una superficie de 4.023 m<sup>2</sup> para sus instalaciones. En los últimos años se han reforzado las líneas de voltaje para un mayor rendimiento energético en relación a la demanda actual.



Fig 29. Subestación eléctrica San Cristóbal, 1922

Fuente: Chilectra

## EDIFICIO EX EDITORIAL ZIG-ZAG

La asociación de dos destacados innovadores del periodismo en Chile -Agustín Edwards Mac Clure y Gustavo Helfmann-, marcó el comienzo de la editorial Zig-Zag en 1919. En 1928 Helfmann adquirió 12.500 m<sup>2</sup> de terrenos y edificios para la construcción de talleres para su empresa. Al año siguiente se trasladó a este nuevo domicilio, ubicado en la calle Bellavista 069. Durante 1971, el gobierno de la Unidad Popular en el marco de un proyecto de democracia educacional compró la

editorial Zig-Zag, la que pasó a llamarse Editora Nacional Quimantú. Posteriormente, tras el golpe de Estado, fue adquirida por CORFO, que la transformó en la Editora Gabriela Mistral. Finalmente, casi una década después, se declaró la quiebra de la empresa y las maquinarias fueron rematadas. En el año 2008 se demolieron las edificaciones que albergaron la mayor empresa gráfica de Sudamérica, para dar paso a la construcción de Universidad Andrés Bello e Instituto AIEP.



Fig 30. Fachada de la Editorial Zig-Zag, en Bellavista 069, 1945

Fuente: Colección: Biblioteca Nacional de Chile [memoriachilena.cl](http://memoriachilena.cl)

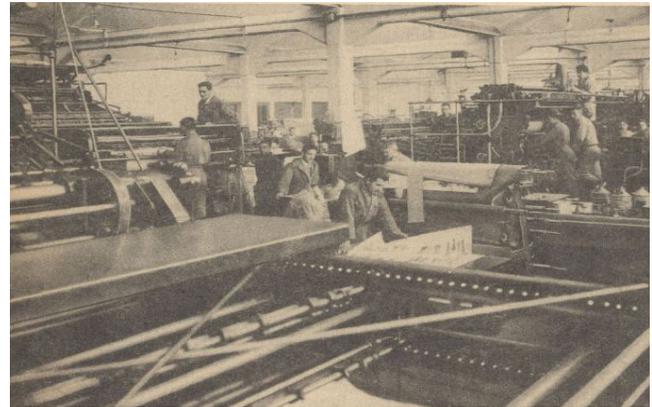


Fig 31. Talleres de la Editorial Zig-Zag, en Bellavista 069, 1945

Fuente: Colección: Biblioteca Nacional de Chile. [memoriachilena.cl](http://memoriachilena.cl)



Fig 32. Vista de Santiago desde el Cerro San Cristóbal donde se observa la Ex Editorial Zig Zag, 1935. Fotografía de Enrique Mora.

Fuente: Archivo CENFOTO

Rehabilitar un edificio industrial con valor patrimonial como los presentados anteriormente, para ser utilizado como Hotel Boutique puede ser una propuesta original en términos arquitectónicos y como atractivo comercial a través de la creación de una narrativa en torno a ellos.

La mayoría de los edificios presenta una arquitectura con valor patrimonial, sin embargo, se descartan los siguientes edificios por las siguientes razones:

-Ex Fábrica La Africana: A pesar de su buena ubicación y arquitectura, se descarta debido a que ha sido recientemente rehabilitado con una arquitectura de alto valor y resulta difícil que sus dueños dejen el lugar ya que se trata de un campus Universitario.

-Subestación Eléctrica San Cristóbal: A pesar de su interesante arquitectura, se descarta debido a su lejanía respecto al circuito turístico de Bellavista, situándose en un sector más degradado en su entorno y debido a la dificultad de que Chilectra abandone estas instalaciones.

-Edificios en Inés Matte Urrejola: Los edificios en términos generales no cuentan con una arquitectura tan atractiva como el resto de los ejemplos, a pesar de estar sector bien cuidado, también se encuentra distante a las zonas más atractivas del barrio y con mejor accesibilidad.

-Edificio Ex Editorial Zig Zag: Se descarta debido a que ya ha sido demolido.

Se propone utilizar uno de los Galpones de Chucre Manzur para convertirlo en un Hotel Boutique que destaque el carácter industrial del edificio y preserve los principales elementos de su arquitectura.

Los galpones destacan por su arquitectura singular y de valor patrimonial. Además cuenta con la ventaja de encontrarse próximos a los sectores más vibrantes del circuito cultural y gastronómico de Bellavista, y cuentan con excelente conectividad, situándose próximos al metro y otros barrios de interés turístico. Ambos galpones han sido rehabilitados, sin embargo, no se encuentran en óptimo estado y se les podría dar un uso que potencie sus cualidades.

El Galpón 6, ubicado más al norte, adyacente al cerro, se descarta debido a sus grandes dimensiones en planta y a que sus fachadas laterales, de mayor dimensión, carecen de acceso a vista e iluminación natural.

Finalmente se elige el Galpón 7, que cuenta con una forma en planta más óptima para el desarrollo de un hotel y un mejor asoleamiento y acceso a vistas del entorno.

Edificio	Demolido	Estado de conservación	Rehabilitado	Calidad Rehabilitación	Ubicación	Valoración Arquitectónica
Galpones Chucre Manzur	No	Regular	Sí	Regular	Buena	Buena
Ex Fábrica La Africana	No	Buena	Sí	Buena	Buena	Buena
Subestación Eléctrica San Cristóbal	No	Buena	No	-	Mala	Buena
Edificios en Inés Matte Urrejola	No	Mala	No	-	Regular	Regular
Edificio Ex editorial Zig-Zag	Sí	-	-	-	-	-

Tabla 2. Cuadro comparativo Edificios Industriales Patrimoniales en área de estudio

Fuente: Del autor

## 2.6 EL EDIFICIO

El Galpón 7, ubicado en la calle Chucre Manzur n°9, Providencia, será el edificio elegido para evaluar y dar un nuevo uso, se ubica a los pies del cerro Santa San Cristóbal. Encontrándose en un área próxima a gran cantidad de servicios y equipamientos destinados al turismo

El edificio a reciclar se ubica a los pies del cerro Santa San Cristóbal, en la calle Chucre Manzur, comuna de Providencia. Encuentrandose en un área próxima a gran cantidad de servicios y equipamientos destinados al turismo

Actualmente el galpón están protegidos bajo la categoría de Zona de Conservación Histórica ZCH

21, del Plan Regulador de la comuna de Providencia, ya que es considerado un testimonio del pasado industrial del sector de Bellavista.

El edificio es de propiedad Inversiones San Jorge, empresa inmobiliaria propiedad de la familia Manzur, cuyo directorio está compuesto por Jorge Manzur S. (Director), Alberto Mislej (Director), José Miguel Manzur (Gerente General), Jorge Manzur H. (Presidente), Alejandro Manzur (Director), Cristhian Arriagada (Abogado).

La calle Chucre Manzur hace referencia a Jorge Chucre Manzur, reconocido hombre de negocios y activo miembro de la comunidad arabe, fue hijo de



Fig 33. Galpón 6 (izquierda) y Galpón 7 (derecha)

Fuente: Flickr, Claudio Quiroz, 2012

inmigrantes provenientes de Palestina, una de las primeras familias en fijar residencia en Chile, en 1907. Junto a sus hermanos fue dueño de la Textil Manzur Hermanos - ubicada en calle Montevideo 556, Recoleta- además fue fundador de la Asociación Comercial Sirio-Palestino, de la Sociedad de la Iglesia ortodoxa de San Jorge y del Club Sirio Palestino

Este Galpón podría haber sido construido y utilizado como lugar para almacenaje por la familia.

Según un testimonio recogido en tesis de (Arriagada, 2003), en los años 30's Chucre Manzur "era pura tierra"

El Galpón 7, funcionó como una sala que albergó el Teatro Mamut y actualmente es el Teatro del Instituto AIEP, lugar donde se imparten clases y dan funciones de los alumnos.

El edificio adyacente, el Galpón 6, en la década de 1990 fue sede de la discoteca Oz, inaugurada en 1992, lugar que era el epicentro de la bohemia santiaguina, hasta su cierre en el 2000. Posteriormente el galpón funcionó como centro de eventos hasta el año 2014, fecha en que a través de una Ordenanza Municipal se restringió el funcionamiento de locales nocturnos hasta las 2:00am. Actualmente aloja salas de ensayo de la escuela de Danza Moderna de Música y Danza.

En la misma calle se encuentra el Canal 2 Rock & Pop (galpón 15), estación televisiva que estaba dirigida a un público juvenil. Empresas dejarían de existir en el 1999. Actualmente el galpón es utilizado por el Canal Vía X y Zona Latina.



Fig 34. Galpón 7 Chucre Manzur, vista trasera  
Fuente: Del autor, 2017



Fig 35. Fiesta en Galpón 6, año 2015  
Fuente: [www.flickr.com/photos/waudiovisual/](http://www.flickr.com/photos/waudiovisual/)



Fig 36. Jorge Chucre Manzut  
Fuente: Revista Mundo Árabe, 1957.



### 3. ANÁLISIS DEL MERCADO

## 3.1. TURISMO EN CHILE

Durante el año 2017 además el turismo alcanzó cifras históricas. Según datos preliminares de la División de Estudios de la Subsecretaría de Turismo, durante el pasado 2017 año llegaron 6 millones 449 mil 883 visitantes, lo que significa un aumento de 14,3% respecto de 2016.

Entre los principales mercados receptivos están los argentinos, con 3.323.771 turistas, quienes aumentaron sus llegadas a Chile en un 14,6% en comparación con el año anterior. Mientras que los brasileros aumentaron un 24,1% con la llegada de 544 mil turistas.

También, la llegada de los turistas provenientes del mercado europeo se incrementó un 6,3% respecto al año 2016, lo que equivale a 477 mil 911 turistas.

De los mercados prioritarios para Chile, los italianos se incrementaron en un 11,1%; los ingleses, un 6%; los franceses aumentaron un 8,6%; mientras que los españoles se incrementaron un 3,5% y; los alemanes un 6% de llegadas respecto de 2016.

Uno de los mercados que tuvo un alza considerable fue el asiático con un aumento del 22,9%.

Aquí destacan las llegadas de los turistas chinos que tuvieron un crecimiento de un 33,8% respecto del año anterior.

El ingreso de divisas correspondiente al turismo receptivo durante 2017 fue una cifra histórica de US\$ 4 mil 200 millones, lo que significa un crecimiento importante respecto de 2016, de US\$ 3 mil 130 millones.

Asimismo, de acuerdo a cifras ya consolidadas del (Sernatur, 2016) el gasto total individual de turistas fue en promedio de: US\$ 464,4 y la permanencia promedio de 7,4 noches.

Las vacaciones fueron el principal motivo de viaje durante el 2016. Las 3.021.700 llegadas por este motivo, generaron un gasto total individual de US\$ 481,1 y una permanencia promedio de 7,1 noches. Este motivo de viaje tuvo un incremento del 25,4% y una representación del 53,6% sobre el total de llegadas de turistas. Las 3.021.700 llegadas de turistas de este segmento, generaron ingresos por 1.453,9 millones de dólares.

Por otra parte, se registraron 814.400 llegadas de



Fig 37. Llegada Turistas entre 2008 y 2016  
Fuente: Anuario Turismo 2016, Sernatur

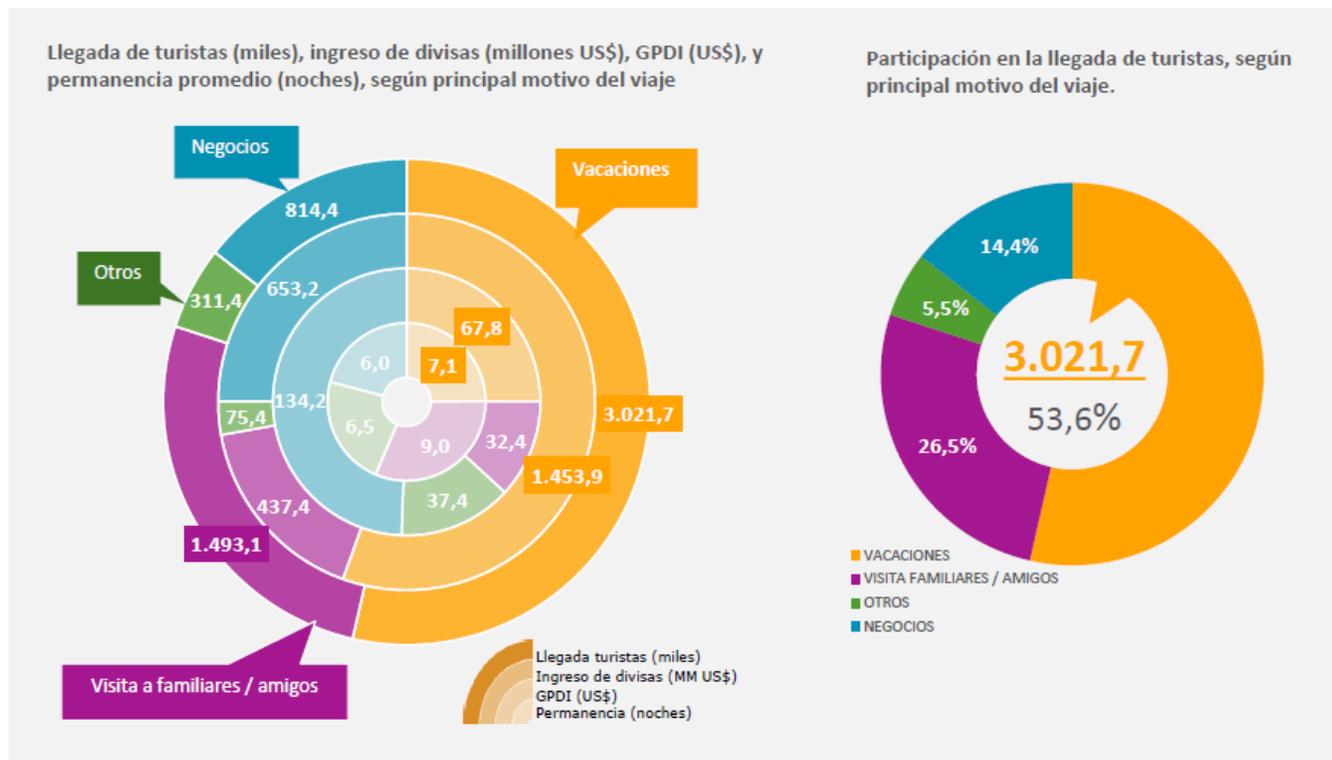
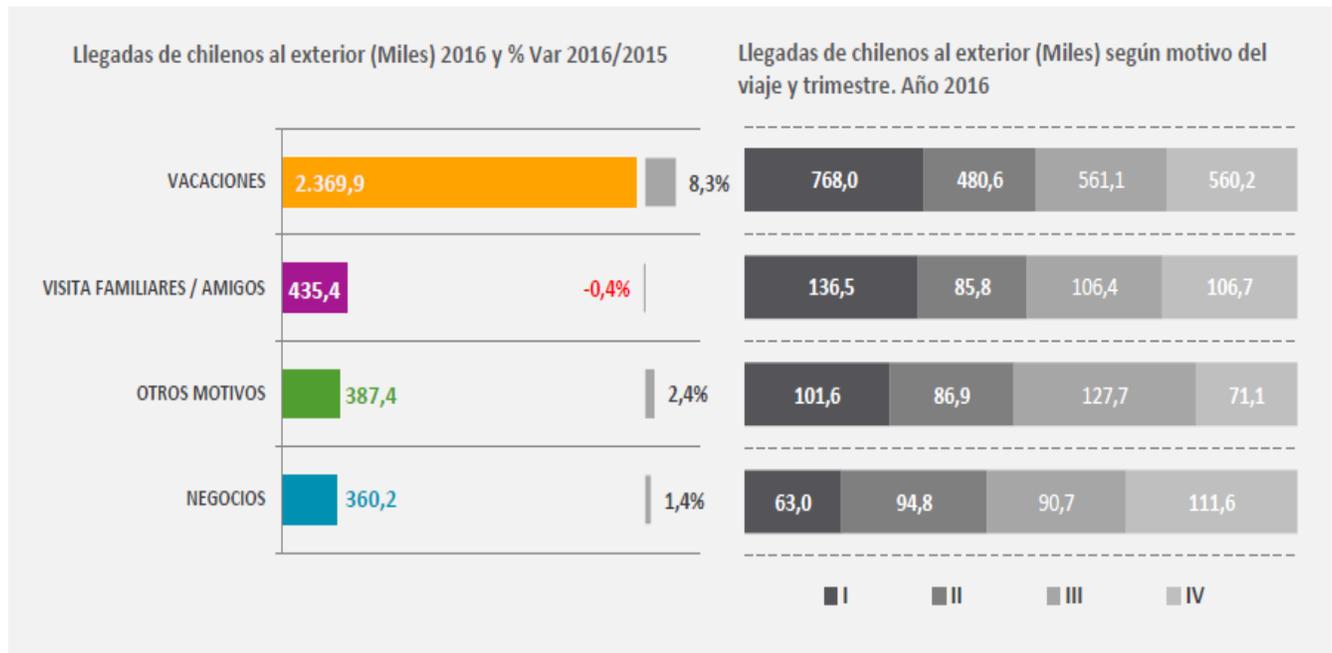


Fig 38 y 39. Estadísticas Llegada de turistas 2016

Fuente: Anuario Turismo 2016, Sernatur

turistas de negocios, las que generaron un gasto total individual de US\$ 802,0 y una permanencia promedio de 6,0 noches.

La Región Metropolitana registró el mayor número de llegadas durante el año 2016, con 2.524.923, de ellas el 74,6% corresponden a extranjeros y el porcentaje restante a nacionales. Y además concentró el mayor número de pernотaciones, con 4.895.218.

Santiago además destaca por concentrar el 93,1% del total del movimiento de pasajeros entre ciudades chilenas conectan con Santiago por vía aérea.

Asimismo, la llegada de turistas a nivel mundial se incrementó en un 3,9% durante el 2016; América del Sur creció un 6,3%, mientras que Chile lo hizo en un 26,0%.

Según cifras del (INE, Informe Anual EMAT 2016) en tal año se registró un total de 6.912.091 pernотaciones de pasajeros residentes en el extranjero en establecimientos de alojamiento turístico, creciendo 6,4% respecto a 2015.

Durante 2016 hubo un total de 9.521.580 llegadas de pasajeros a establecimientos de alojamiento turístico del país, marcando un alza de 3,1% en relación al año anterior. Los pasajeros con residencia en Chile consignaron 6.021.555 Llegadas, aumentando un 0,7% respecto de 2015, en tanto los pasajeros con residencia en el extranjero anotaron 3.500.025 llegadas, lo que implicó un aumento interanual de 7,3%.

También se registró un total de 18.085.584 pernотaciones de pasajeros en establecimientos de alojamiento turístico, creciendo 2,6% respecto a 2015. Los pasajeros residentes en Chile alcanzaron 11.173.492 pernотaciones, aumentando 0,5% en comparación al año anterior, mientras que las pernотaciones de pasajeros extranjeros crecieron un 6,4%, obteniendo 6.912.091 Pernотaciones. De este total de 12.636.630 pernотaciones se realizaron en hoteles o apart-hoteles mientras que 5.448.954 pernотaciones se realizaron en otros establecimientos como hosterías, residenciales, cabañas y similares.

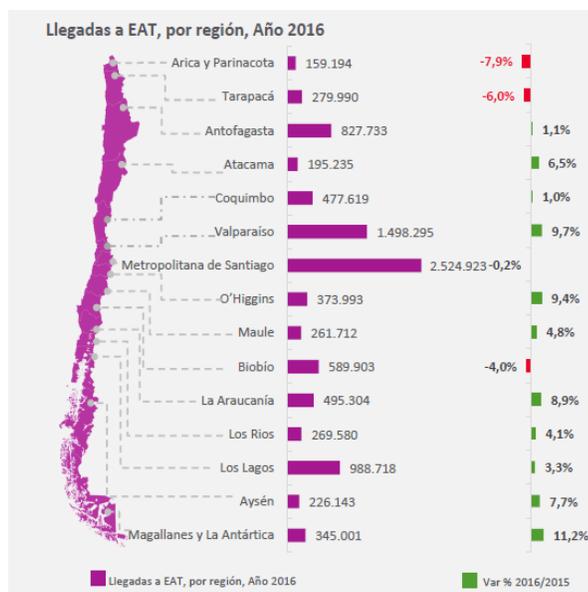


Fig 40. Llegadas establecimientos de Alojamiento Turístico 2016  
Fuente: Anuario Turismo 2016, Sernatur

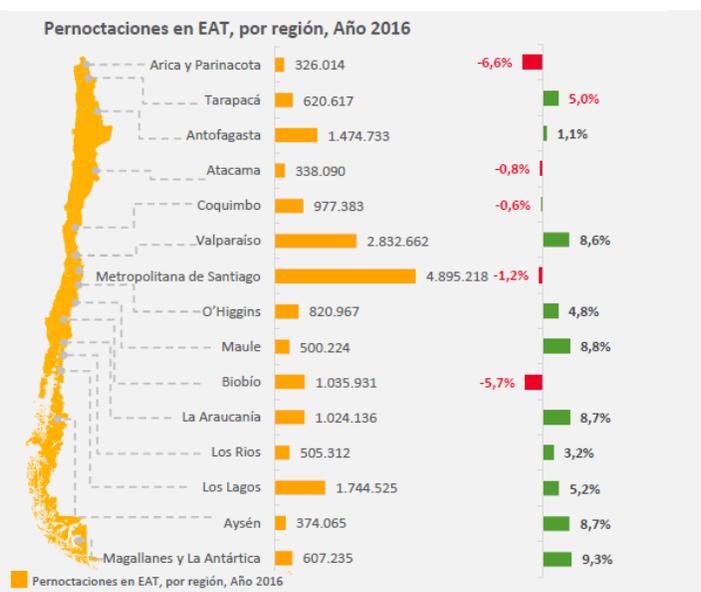


Fig 41. Pernотaciones en establecimientos de Alojamiento Turístico 2016  
Fuente: Anuario Turismo 2016, Sernatur

La estancia media en 2016 fue de 1,90 noches en promedio por pasajeros, disminuyendo 0,4% respecto a 2015. Los pasajeros con residencia en Chile y en el Extranjero obtuvieron una estancia media de 1,86 y 1,97 noches, respectivamente.

En relación a las llegadas destacaron en 2016 Santiago urbano; Valparaíso, Viña del Mar y Concón, y Antofagasta y Calama alcanzando 2.332.783, 971.918 y 629.573 llegadas, respectivamente.

Los destinos turísticos que más destacaron en 2016 en número de pernотaciones fueron Santiago urbano, Valparaíso, Viña del Mar y Concón y Antofagasta y Calama, con 4.567.847, 1.785.267 y 969.694, respectivamente

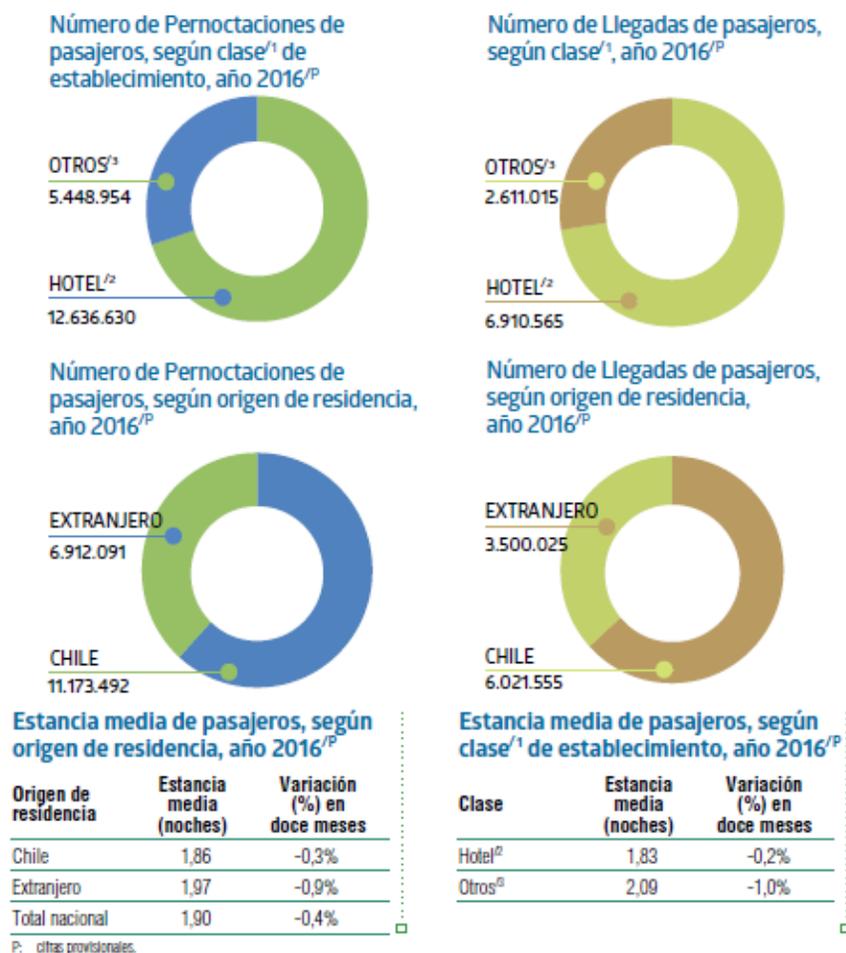


Fig 42. Estadísticas pernотaciones y llegadas pasajeros 2016

Fuente: Informe EMAT 2016, INE

---

## 3.2. DEMANDA OBJETIVO

La demanda objetiva está dirigida principalmente a turistas extranjeros interesados en conocer la ciudad, que estén en búsqueda de hoteles que se encuentren emplazados cerca de hitos culturales y turísticos, que incorporen propuestas de atractivas en términos de arquitectura y que entreguen un servicio de lujo personalizado.

Según un estudio realizado en 2013 por la consultora Fitzroy Tourism & Real Estate, los consumidores de los establecimientos boutique:

“tienen entre 33 y 45 años, poseen buen poder adquisitivo y están dispuestos a pagar tarifas más altas que el promedio”. (Gutierrez, 2013)

Complementando lo anterior, en un artículo del Diario Financiero (Trincado, 2017) en donde se abarca la situación económica de los Hoteles Boutique en Santiago, administradores y propietarios señalan de forma transversal que la mayoría de sus huéspedes son extranjeros, incluso en el caso de los Hoteles Boutique Casa Sur Charming y Matilda –ubicados en Barrio Italia y Santiago Centro respectivamente- aseguran que el 95% de sus visitas son foráneas.

Asimismo, en el mismo artículo Natalia Santander, administradora del Hotel París Londres –ubicado en Santiago Centro- señala que en el periodo de temporada baja tienden a recibir un número mayor de huéspedes chilenos, pero que en este periodo de desaceleración económica la ocupación por parte de compatriotas ha sido menor que en otros años.

## 3.3 ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el área de estudio se encuentran 10 hoteles, se trata en su mayoría de hoteles pequeños y ubicados en propiedades rehabilitadas.

Desde el año 2010 se observa un incremento sostenido de la oferta de hoteles boutique de alto estándar, los cuales ofrecen una amplia gama de servicios y cuyo valor por habitación doble por noche se encuentra sobre el promedio de 4,21UF.

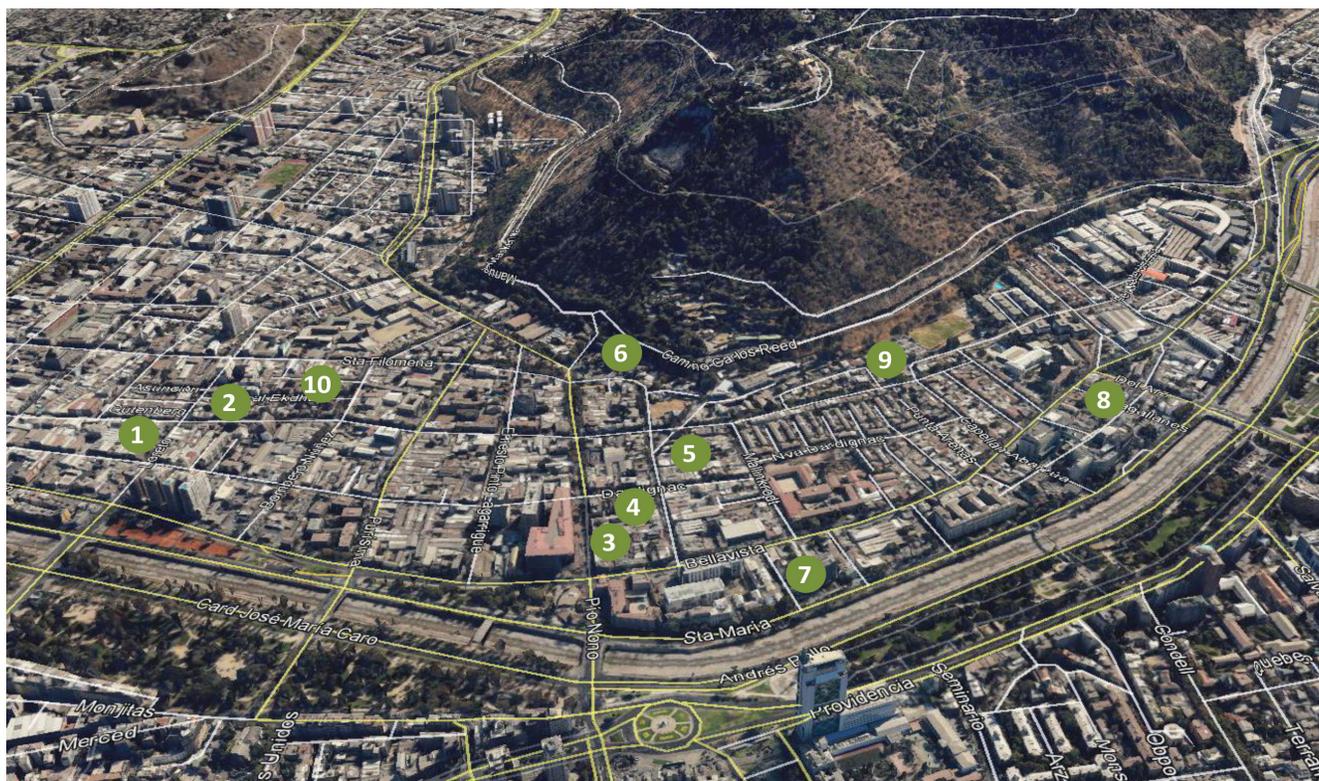
De acuerdo al levantamiento de la oferta, se observan los siguientes promedios: 13 habitaciones por hotel, superficie por habitación tipo doble de 20,2 m<sup>2</sup>, y un valor por habitación/noche de 3,96UF.

Se pueden diferenciar dos grupos de hoteles, aquellos de mayor estándar en términos de servicios, facilites, arquitectura y diseño interior, que po-

drían ser calificados tradicionalmente como de cuatro estrellas, ubicándose en esta categoría los hoteles The Hip, The Aubrey, Castillo Rojo y Tinto Boutique, todos ellos ubicados en el sector de Providencia de Bellavista y próximos a calle Pío Nono, en pleno corazón del barrio.

Asimismo, se observa hoteles de estándar un poco más bajo, que podrían ser calificados de tres estrellas, entre ellos: Hotel L' Ambassade Bellavista, Hotel Loreto, Casona Loreto, Hotel Boutique Tremo, Hotel Don Santiago y Nativa Hotel Boutique, ubicados tanto Providencia como en Recoleta, ubicados hacia los bordes de Bellavista.

A continuación se presenta la oferta hotelera en el área de estudio, en orden decreciente por valor UF/habitación/noche:



- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. Hotel Loreto                 | 8. Hotel Don Santiago            |
| 2. Casona Loreto                | 9. Hotel L' Ambassade Bellavista |
| 3. The Hip                      | 10. Nativa Hotel                 |
| 4. Tinto Hotel Boutique         |                                  |
| 5. Hotel Boutique Castillo Rojo |                                  |
| 6. The Aubrey Boutique Hotel    |                                  |
| 7. Hotel Boutique Tremo         |                                  |

Fig 43. Oferta Hotelera  
Fuente: Elaboración propia en base a imagen de Google Earth

---

## HOTEL DE HIP

Ubicación: Pío Nono 73, Providencia  
Fecha construcción: Principios de siglo XX  
Remodelación: 2013  
Equipamiento: Restaurante, bar, terraza, gimnasio

Precios por noche:

- Habitación Doble (20 m<sup>2</sup>): 6,37 UF
- Habitación Doble con terraza (30 m<sup>2</sup>): 6,86 UF
- Suite con bañera hidromasaje (50 m<sup>2</sup>): 7,83 UF
- Habitación Suite (60m<sup>2</sup>): 9,30 UF

El Hotel se sitúa en el segundo piso de Patio Bellavista, sobre la base de dos casonas antiguas cuyas fachadas dan a Pío Nono y abrió sus puertas a fines del año 2016. Ofrece un moderno concepto vanguardista fuera de lo común, sorprendiendo por su colorido diseño, gastronomía y tecnología de punta.

El Hotel se caracteriza por un ambiente relajado, casi hippie, que se equilibra con comodidades de lujo.

La arquitectura es una propuesta de Alberto y Elisa Agostini. La ambientación fue realizada también por Elisa Agostini, junto a la diseñadora Francesca Bassi. Ambas trabajaron para incorporar estilo, diseño y tecnología en una casona antigua que poco tenía de modernismo. El Hotel cuenta con 7 habitaciones, las que se diferencian en diseño, distribución y decoración.



Fig 44. Hotel The Hip  
Fuente: booking.com

## HOTEL THE AUBREY

Ubicación: Constitución 317, Providencia

Fecha construcción: 1927

Remodelación: 2010

Costo: US\$ 3 millones

Equipamiento: Piscina temperada con jacuzzi, jardines y terrazas, solárium, bar piano lounge, estacionamiento gratuito.

Precios por noche

-Habitación Doble Estándar (13m<sup>2</sup>): 5,31 UF

-Habitación Doble (15 m<sup>2</sup>): 6,26 UF

-Habitación Doble Superior (20 m<sup>2</sup>) : 7,55 UF

The Aubrey es un pequeño y acogedor hotel boutique emplazado en los pies del Cerro San Cristóbal. Dos casas restauradas de gran valor arquitectónico e histórico y una zona de nueva construcción conforman este hotel. La casona de estilo colonial era propiedad de Domingo Durán, empresario y político local.

The Aubrey fue el primer hotel boutique de la ciudad de Santiago y gracias la combinación entre casa patrimonial y decoración singular conforman un lugar único.

En 2006, un australiano y un inglés decidieron rehabilitar las propiedades para dar a luz al hotel. Respetaron, eso sí, su esencia original de palacete, al tiempo que subieron techos, agrandaron ventanas.

La apertura se realizó 2010 con 15 amplias habitaciones, con muebles de madera y cuero, e interiores decorados por la diseñadora Luz Méndez. Cada una luce una decoración diferente, la mayoría de ellas con balcones, terrazas o patios.



Fig 45. Hotel The Aubrey

Fuente: hotels.com

---

## HOTEL CASTILLO ROJO

Ubicación: Constitución 195, Providencia  
Fecha construcción: 1923  
Remodelación: 2013.  
Equipamiento: Restaurante, jardín, terraza, bar, estacionamiento gratuito.

Precios por noche:

- Habitación Clásica (14m<sup>2</sup>): 4,26 UF
- Habitación Premium(20 m<sup>2</sup>): 4,99 UF
- Habitación Suite (28 m<sup>2</sup>): 7,44 UF
- Habitación Individual Pequeña (13m<sup>2</sup>): 3,30 UF

El Castillo Rojo, diseñado por el arquitecto Federico Bieregel, fue construido en 1923 como una gran casona residencial para Pedro Lehuedé y su familia. A fines de 1940, el Castillo fue adquirido por Boris Krivoss, quien lo transformó en una residencia para artistas.

La idea de transformarlo en hotel nació de Alvaro Jaime, quien en el 2010 se interesó en la propiedad. Para eso contactó a un grupo inversor norteamericano, y en conjunto decidieron apostar por la compra del inmueble para transformarlo en hotel boutique.

En 2013 hizo su apertura, con muebles originales de la época del edificio, chimeneas y trabajos en madera restaurada, con decoración inspirada en el estilo de los años 20. El Hotel Castillo Rojo cuenta con 19 habitaciones, un bar y dos restaurantes.

La arquitectura estuvo a cargo de Jorge Avila y Cecilia Wolf, quienes fueron los responsables de la renovación, que significó reparar la fachada existente, reforzar la estructura y transformar en habitaciones de la casa. La decoración estuvo a cargo de Hugo Grisanti y Kana Cussen.



Fig 46. Hotel Castillo Rojo

Fuente: booking.com

## TINTO HOTEL BOUTIQUE

Ubicación: Antonia Lopez de Bello 040, Providencia

Fecha construcción: 1927

Remodelación: 2014

Equipamiento: Restaurante, bar, piscina, library lounge, jardín.

Precios por noche:

-Habitación Doble Estándar (17 m<sup>2</sup>): 3,82UF

-Habitación Deluxe (20 m<sup>2</sup>): 4,00 UF

-Habitación Suite Superior (25 m<sup>2</sup>): 4,35 UF

-Habitación Suite con bañera hidromasaje (26m<sup>2</sup>): 4,88 UF

Tinto Boutique Hotel está ubicado en Antonia López de Bello, entre las calles Pío Nono y Constitución. El hotel, inaugurado en 2014, se encuentra ambientado en una casona estilo art decó del año de 1927, decorada en tonos blancos y negros, con espejos de cristal y una gran escalera estilo caracol que llega hasta la piscina, que configura un ambiente íntimo y sofisticado.

Enfocado en extranjeros, ofrece una propuesta orientada a acercar los huéspedes a la cultura vitivinícola chilena: a los huéspedes se les recibe con una copa de vino o espumante, hay un vino de viña boutique en cada una de sus ocho habitaciones, una pequeña tienda especializada y diversos recorridos guiados sobre el tema.

El Tinto Boutique Hotel alberga además el restaurante 040 en el sótano y un bar estilo años '20 de alta coctelería en la terraza.



Fig 47. Tinto Hotel Boutique  
Fuente: booking.com

---

## HOTEL L' AMBASSADE

Ubicación: Antonia López de Bello 0374, Providencia

Fecha construcción: 1930

Remodelación: 2015

Equipamiento: Terraza, estacionamiento.

El hotel se ubica en una casa reformada de dos pisos y cuenta con comodidades y servicios estándar. Y está compuesto por 11 habitaciones.

El hotel fue inaugurado el año 2017 y es propiedad de Stefano Magnasco, mediocampista de Universidad Católica.

Precios por noche:

-Habitación Doble (13 m<sup>2</sup>): 3,26 UF

-Habitación Triple (16 m<sup>2</sup>): 4,02 UF

-Habitación Individual (7 m<sup>2</sup>): 2,51 UF



Fig 48. L' Ambassade  
Fuente: booking.com

## HOTEL LORETO

Ubicación: Loreto 170, Recoleta

Fecha construcción: 1920

Remodelación: -

Equipamiento: Terraza, barbacoa, jardín, centro de negocios.

Hotel Loreto se ubica próximo al sector de bellas artes, en un antiguo edificio de 3 pisos, el que ha sido rehabilitado como un acogedor hotel, el cual hace referencia a la arquitectura tradicional chilena a través de su patio interior, corredor cubierto en primer piso y pilares de madera.

El Hotel cuenta con amplias salas y espacios comunes, así como una terraza con vista panorámica de la ciudad.

Precios por noche:

-Habitación Doble Estándar (15 m<sup>2</sup>): 3,11 UF

-Habitación Superior (15 m<sup>2</sup>): 3,40 UF

-Habitación Triple Estándar (23 m<sup>2</sup>): 3,68 UF

-Habitación Junior (30 m<sup>2</sup>): 4,25



Fig 49. Hotel Loreto  
Fuente: booking.com

## CASONA LORETO

Ubicación: Loreto 229, Recoleta  
Fecha construcción: 1920  
Remodelación: 2016  
Equipamiento: Piscina, jardín.

Ubicada en la calle Loreto con General Ekdhal, Casona Loreto pretende ser un lugar acogedor, que de la sensación de estar en una gran casa, a través de espacios comunes como un iluminado living, un espacioso desayunador, y áreas con estantes de libros y revistas que se podrán encontrar en cada piso.

El hotel se construyó conservando la estructura de la casona patrimonial del Barrio Bellavista que era una alta y acogedora casa del año 1920. Se preservó también la altura de la antigua casa, su organización interna y su patio interior con sus árboles frutales.

Precios por noche:

-Habitación Doble (20 m<sup>2</sup>): 2,85 UF



Fig 50. Casona Loreto  
Fuente: booking.com

## HOTEL BOUTIQUE TREMO

Ubicación: Alberto Reyes 32, Providencia  
Fecha construcción: Principios de siglo XX  
Remodelación: -  
Equipamiento: Terraza, jardín.

El Hotel Boutique Tremo se emplaza en calle Alberto Reyes, en un edificio de principios de siglo XX de 4 plantas. El hotel cuenta con comodidades y servicios estándar.

Precios por noche:

-Habitación Doble (17 m<sup>2</sup>): 2,48 UF  
-Habitación Triple (25 m<sup>2</sup>): 3,17 UF  
-Habitación Individual (25 m<sup>2</sup>): 1,58 UF

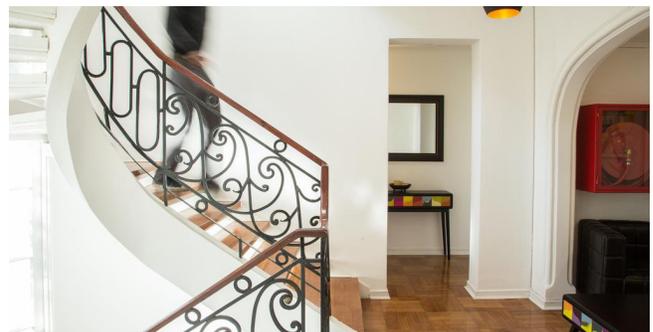


Fig 51. Hotel Boutique Tremo  
Fuente: booking.com

---

## HOTEL DON SANTIAGO

Ubicación: Fernando Manterola 0550, Providencia

Fecha construcción: 1930

Remodelación: -

Equipamiento: Terraza, estacionamiento.

Hotel Don Santiago se emplaza en calle Fernando Manterola con Magallanes, en una casa rehabilitada de estilo modernista de dos pisos, que data de 1930. El hotel cuenta con comodidades y servicios estándar.

Precios por noche:

-Habitación Doble (18 m<sup>2</sup>): 2,26 UF

-Habitación Cuádruple (25 m<sup>2</sup>): 3,82 UF

-Habitación Individual (12 m<sup>2</sup>): 1,98 UF



Fig 52. Hotel Don Santiago

Fuente: booking.com

## NATIVA HOTEL BOUTIQUE

Ubicación: Antonia López de Bello 0374, Providencia

Número de habitaciones: 11

Fecha construcción: 1914

Remodelación: 2010

Equipamiento: Terraza, jardín.

El hotel se emplaza en una acogedora vivienda que data del año 1914, su volumetría aislada destaca por diferenciarse de la fachada continua propia de su entorno inmediato.

Para la implementación del Hotel, en 2010, se encomendó a la oficina de arquitectura FOAA aumentar de forma significativa la superficie habitable, por lo que se debió intervenir la estructura para incorporar un tercer piso, el cual se evidencia en la fachada mediante la utilización de paneles de acero corten. El diseño interior ha sido inspirado en la naturaleza, con un amplio uso de la madera en el mobiliario. Donde contrastan toques vanguardistas y líneas clásicas.

Precios por noche:

-Habitación Doble dos camas (15 m<sup>2</sup>): 1,65 UF

-Habitación Doble (15 m<sup>2</sup>): 1,65 UF

-Habitación Superior (25 m<sup>2</sup>): 2,00 UF

-Habitación Cuádruple (25 m<sup>2</sup>): 3,11 UF



Fig 53. Hotel Loreto

Fuente: booking.com

HOTEL	DIRECCION	COMUNA	N° DE HABITACIONES	SUPERFICIE PROMEDIO HAB. DOBLE (m2)	VALOR PROMEDIO	
					UF	US\$
The Hip	Pío Nono 73	Providencia	7	40,00	7,59	\$ 306
The Aubrey	Constitución 317	Providencia	15	16,00	6,38	\$ 257
Castillo Rojo	Constitución 195	Providencia	19	20,60	5,56	\$ 224
Tinto Boutique	Antonia Lopez de Bello 040	Providencia	8	22,00	4,26	\$ 172
Hotel L'Ambassade Bellavista	Antonia López de Bello 0374	Providencia	11	16,00	3,26	\$ 132
Hotel Loreto	Loreto 170	Recoleta	24	15,00	3,25	\$ 131
Casona Loreto	Loreto 229	Recoleta	8	20,00	2,85	\$ 115
Hotel Boutique Tremo	Alberto Reyes 32	Providencia	18	17,00	2,48	\$ 100
Hotel Don Santiago	Fernando Manterola 0550	Providencia	13	18,00	2,26	\$ 91
Nativa Hotel Boutique	Gral Ekdhal 151	Recoleta	11	18,00	1,74	\$ 70
		PROMEDIO	13,4	20,26	3,96	\$ 160

Tabla 3. Resumen de oferta hotelera en el área de estudio, orden decreciente por valor UF/habitacion/noche  
Fuente: Del autor, en base a precios indicados en sitio booking.com

## 3.4 TASAS OCUPACIÓN

Respecto a las tasas de ocupación en términos regionales y del tipo de producto hotelero analizado se puede señalar:

De acuerdo al Informe de Mercado Hotelero de (Colliers, 2017). En Chile, durante el segundo trimestre 2017, la ocupación promedio registró una ocupación de 53,1%.

Mientras que la Región Metropolitana, durante este periodo, presentó ocupaciones de alrededor del 58%, mientras que la categoría con menores ocupaciones fue la categoría Economy, seguido de Midscale y la categoría con mejores ocupaciones fue Upscale

Respecto a las tasas de ocupación en Hoteles Boutique, en un artículo del Diario Financiero (Trincaido, 2017) donde se entrevista a distintos actores del rubro, durante el año 2017 se registraron tasas de ocupación entre 60% y 70%.

Respecto a las tasas de ocupación en Hoteles Boutique, en un artículo del Diario Financiero (Trincaido, 2017) donde se entrevista a distintos actores del rubro, durante el año 2017 se registraron tasas de ocupación entre 60% y 70%.

Ocupación Promedio en Chile (en %)



Fig 54. Ocupación promedio Chile  
Fuente: Colliers

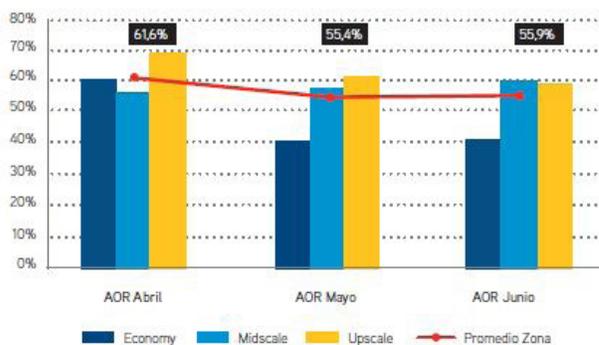


Fig 55. Ocupación promedio Región Metropolitana  
Fuente: Colliers

HOTEL	DIRECCION	COMUNA	TASA OCUPACION %
Hotel Lastarria	Coronel Santiago Bueras 188	Santiago	70
The Singular Lastarria	Merced 294	Santiago	65
Hotel Matilda	Agustinas 2149	Santiago	60
Casa Sur Charming Hotel	Eduardo Hyatt 527	Providencia	70
		PROMEDIO	66,3

Tabla 4. Ocupación promedio Hoteles Boutique Santiago +Fuente: Diario Financiero



## 4. ANTECEDENTES TÉCNICOS

---

## 4.1 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

El Galpón 7 de Chucre Manzur es un edificio de dos pisos de altura, el cual se encuentra aislado respecto al resto de las edificaciones en la cuadra a excepción del galpón 6 que se encuentra adyacente en su borde norte y próximo a la ladera del Cerro San Cristóbal.

El edificio destaca por su lenguaje propio de la arquitectura industrial de principios de siglo XX. El principal aspecto de su arquitectura es su fachada en albañilería con ladrillos a la vista. También es distintiva la composición de la fachada principal, la cual tiende a ser simétrica y donde es posible apreciar un juego rítmico a través de ventanas altas con arco rebajado y cuatro pilastras que otorgan profundidad a la fachada, además una abertura circular remata la fachada en su cúspide.

El edificio cuenta con una planta modular, que da cuenta de la funcionalidad del edificio, lo que se ve expresado en el ritmo de las pilastras y ventanas que dan a la fachada lateral, repitiéndose el mismo módulo en toda su extensión.

Entre el primer y segundo nivel, existen delicadas cornisas que rematan el borde superior de los muros y en ventanas.

El edificio cuenta con una cubierta a dos aguas en zinc, soportada por una estructura de cerchas de madera.

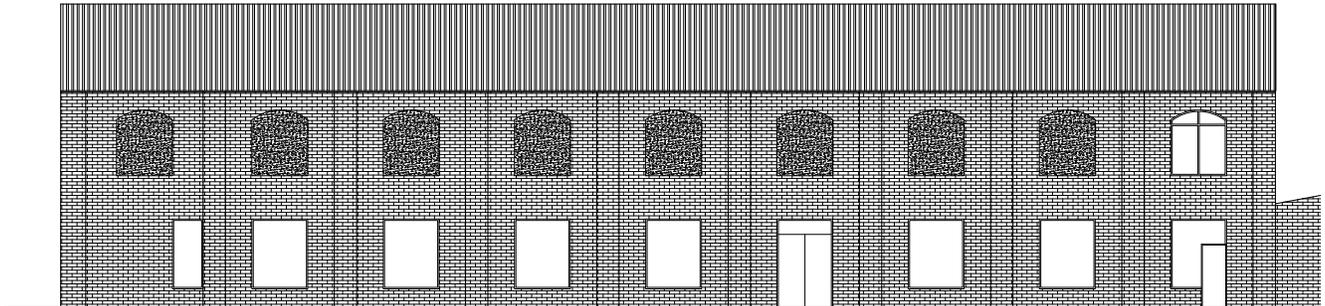


Fig 56. Levantamiento planimétrico situación actual Galpón 7 Chucre Manzur. S/ escala.

Fuente: Del autor, 2017

## 4.2 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

El galpón ha sufrido una serie de modificaciones en el tiempo, producto del cambio en las actividades que ha albergado, sin embargo, los muros exteriores en términos generales se conservan en buen estado de conservación y sus fachadas sólo ha sido moderadamente modificadas. Se observa el reemplazo de las antiguas ventanas por unas en perfiles de aluminio, así como el tapiado de las ventanas en la fachada lateral.

El acceso también ha sido intervenido con un portón contemporáneo y se observan elementos de instalaciones, publicidad y luminarias que alteran la armonía de la fachada.

En el interior se encuentra el teatro del Instituto AIEP, el cual no cumple con los requerimientos óptimos de habitabilidad, iluminación, sonorización, etc. En el interior se encuentran una oficina, un escenario y probadores de reciente construcción.



Fig 57. Galpón 7 Chucre Manzur  
Fuente: Del autor, 2017



Fig 58, 59 y 60. Galpón 7 Chucre Manzur  
Fuente: Del autor, 2017-2018

## 4.3 POTENCIALIDADES Y DEBILIDADES

Dentro de las potencialidades, se puede destacar al edificio de valor patrimonial en la arquitectura con buen estado de conservación de fachada y obra gruesa, su cercanía a hitos turísticos y buena accesibilidad a los servicios de transporte (Metro).

El Galpón tiene una buena relación en sus proporciones, al tener una crujía estrecha permite un mejor asoleamiento de los recintos, y una potencial buena relación entre superficies de habitaciones/facilities, vislumbrando que se podría ocupar la primera planta como área de uso común y servicios, y la segunda planta de carácter más privado y de uso exclusivo de los visitantes. Además desde el segundo piso, se podrían aprovechar vistas privilegiadas hacia Bellavista y Santiago.

Como desventaja frente a otros hoteles, se puede mencionar el no contar un área verde interior o antejardín.

Se concluye que el Galpón es potencialmente apto para el desarrollo de un proyecto hotelero, dándole a este edificio un mejor uso, aprovechando su ubicación privilegiada y potenciando las características patrimoniales del inmueble.



# 5. FACTIBILIDAD TÉCNICA

## 5.1 NORMATIVA

A partir de los antecedentes levantados, se propone la Rehabilitación del Galpón 7 para un Hotel Boutique similar a los hoteles de mayor estándar en el sector -The Aubrey, Castillo Rojo o Hotel Boutique Tinto- en términos de superficies habitación, precio, facilities, etc.

A nivel normativo, la Ordenanza Local de Providencia define que el proyecto se sitúa en la zona ZCH 21 -Zona de Conservación Histórica n°21, lo que implica que al tratarse de un inmueble de conservación histórica, no podrán ser demolido o refaccionado sin autorización previa de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Además la Ordenanza Local de Providencia define que el predio en que se emplace el edificio patrimonial gozará de excepciones a las normas de edificación, de uso del suelo, estacionamientos y otras establecidas en el Art. 5.4.01.

Además el Hotel propuesto se ubica dentro de la Zona de Edificación Continua, de máximo 3 pisos – EC3-. Que define condiciones en términos de altura, rasantes, distanciamientos, etc. Que no afectan la propuesta, ya que esta se trata de una modificación de edificación existente y no se proponen ampliaciones que constituyan nuevos volúmenes.

En términos de constructibilidad se realizaría un aumento de superficie construida al interior de volumen, de 427m<sup>2</sup> en 2do piso, lo que estaría permitido, ya que aumentaría constructibilidad proyectada a un coeficiente de 0,56 versus 1,1 permitido. El último Permiso de Edificación, n° 42 A/14, había solicitado una constructibilidad proyectada de 0,53.

Para las zonas ZCH, se especifican grados de intervención permitidos, sin embargo, para el caso de los Galpones de Chucre Manzur no se especifica este parámetro.

Así también el edificio se ubica en la zona UpR y ECr - Zona de Uso pref. Residencial y Equipa-

miento de Comercio restringido-, la cual permite la actividad de edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado.

Respecto a los estacionamientos, el edificio se acogerá a la disposición de la Ordenanza Local que señala que los las Zonas e Inmuebles Patrimoniales se exigirá sólo el número mínimo de estacionamientos que exija el PRMS para la Zona correspondiente. El terreno se ubica en la zona E del PMRS, la cual tiene no tiene una exigencia mínima para la categoría hotel, por lo cual con los dos estacionamientos propuestos en el anteproyecto a presentar a continuación, sí cumple.

Normas Edificación <b>CUADRO N° 08</b>	<b>EC3</b> Zona de Edificación Continua, de máximo 3 pisos					
	<b>CIERROS</b>		A la calle		Al vecino	Acceso vehicular
	Transparencia	Altura (en metros)		Transparencia	Altura total (en metros)	<b>Art. 4.1.05.</b> de esta OL
	<b>100 %</b>	Zócalo <b>0,60</b>	Total <b>2,20</b>	<b>Art. 4.1.04.</b> de esta OL		
<b>CONDICIONES PEDIALES</b>	Subdivisión Mínima	Antejardín		Ochavos en la Línea Oficial (en metros)		
	<b>800 m2</b>	<b>Art. 4.1.06.</b> de esta OL		L.O. Sin Antej. <b>6,00</b>	L.O. con Antej. 3 m <b>4,00</b>	L.O. con Antej. 5 m ó más <b>6,00</b>
<b>ENVOLVENTE VOLUMETRICA</b>	Alturas Máximas de Edificación					Rasante
	en pisos	en metros		para cada piso (en metros)		<b>Art. 2.6.3.</b> <b>OGUC</b>
	<b>3</b>	<b>10,00</b>		<b>3,50</b>		
	Profundidad Máxima	Adosamientos (Longitud y altura)		Distanciamientos Mínimos		
<b>60 %</b> deslinde	-----		A Deslindes <b>Art. 4.2.19.</b> de esta OL	En Subterráneo (en metros) <b>2,50</b>		
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	Coeficiente de Constructibilidad			Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo		
	Normado			Edificación Continua		Edificación Aislada
	Edif. Continua	Edif. Aislada		1° Piso	Pisos Superiores	1° Piso Pisos Superiores
	<b>1,10</b>	-----		<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	----- -----

## CUADRO 22 VIGENTE

Áreas, Zonas e Inmuebles Protegidos <b>CUADRO N° 22</b>	<b>ZCH</b> Zona de Conservación Histórica				
	<b>N°</b>	<b>IDENTIFICACION</b>	<b>Dirección</b>		<b>Grado de Intervenc.</b>
			<b>Calle</b>	<b>N°</b>	
<b>18</b>	Conjunto de Viviendas	General Flores		216 - 238	GI 3
<b>19</b>	Edificio Representativo	Seminario y Providencia		6 - 10 201 - 215	GI 2
<b>20</b>	Viviendas en Chucre Manzur	Antonia López de Bello		0120	-
<b>21</b>	Galpones en Chucre Manzur	Antonia López de Bello		0120	-

Tablas 5 y 6. Normativa Zona EC3 y Extracto Zonas ZCH  
.Plan Regulador de Providencia, Ordenanza Local

Normas Uso de Suelo  
CUADRO  
N° 27

**CONJUNTOS DE ACTIVIDADES ESPECIFICAS**  
según Tipo y Clase de Uso

	USO		ACTIVIDADES ESPECIFICAS			
	TIPO	CLASE	CONJUNTO 1	CONJUNTO 2	CONJUNTO 3	CONJUNTO 4
	RESIDENCIAL		Edificaciones y locales destinados al hospedaje, remunerado o gratuito (1), con comedores y salones solo para huéspedes (5), sin bares, restaurantes ni discotecas (1) (6): <b>hogares de acogida</b> tales como hogares de menores, de estudiantes y de ancianos; pensiones, residenciales y apart-hoteles; <b>Viviendas</b> (1) <i>en propiedad individual o copropiedad</i> (5);	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con salones solo para huéspedes, pero bares y restaurantes para público externo, sin salones de eventos, ni discotecas (5) (6); anexo de hoteles, hoteles y hosterías	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con bares y salones de eventos, pero sin discotecas; hoteles de turismo (5)	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) incluidos salones de eventos y discotecas; moteles (6), resort y balnearios (5)

Normas de Uso  
CUADRO  
N° 36

**UpR y ECr**

Zona de Uso pref Residencial y de Equip. Comercial restringido

**RIA 1**

Rango de Impacto Ambiental 1

TIPOS	CLASES	Conj. Activ. Especificas	ACTIVIDADES ESPECIFICAS		
			PERMITIDAS <i>(Ver Cuadro N°27, de esta OL)</i>	RESTRINGIDAS <i>(según Cuadro N° 31, y encabezado de este mismo articulo)</i>	PROHIBIDAS
RESIDENCIAL	1			Todas las de este conjunto	
	2 y 3		Todas las de estos conjuntos		
	4				Todas las de este conjunto
SERVICIOS	1,2,3 y 4		Todas las de estos conjuntos		

DESTINO	ZONAS					
	A	B	C	D	E	F**
<b>Esparcimiento y Turismo (3)</b>						
Cines, Teatros, Auditorios (Estacionamiento//N° de espectador)	1/10 espect.	1/25 espect.	1/50 espect.	1/75 espect.	No se exige	(2)
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales (Estacionamiento/cama)	1/4 cama	1/4 cama	1/8 cama	1/12 cama	No se exige	(2)
Moteles (Estacionamiento/cama)	1/2 cama	1/2 cama	1/2 cama	1/2 cama	1/2 cama	(2)
Restaurante, Discoteca (m <sup>2</sup> sup.útil)	1/30 m <sup>2</sup>	1/50 m <sup>2</sup>	1/75 m <sup>2</sup>	1/100 m <sup>2</sup>	No se exige	(2)
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic (m <sup>2</sup> de recinto)	1/100m <sup>2</sup>	1/100 m <sup>2</sup>	1/200 m <sup>2</sup>	1/300 m <sup>2</sup>	(1)	(2)

Tablas 7 y 8. Extracto Categorías Actividades y Extracto normativa Zona UpR y ECr  
Fuente: Plan Regulador de Providencia, Ordenanza Local

Tabla 9. Requerimiento Estacionamientos  
Fuente: Plan Regulador Metropolitano de Santiago

## 5.2 ANTEPROYECTO PROPUESTO

Como propuesta arquitectónica se propone acceder en primer piso por un área lounge que lleva a la recepción, luego se llega a un área de distribución que conecta a una escalera que permite acceder a las habitaciones en segundo piso. En primer piso se contempla acceso a área de bar/comedor conectado a baños y cocina, y hacia el oriente se incorporan además facilities de uso común como área de spa/masaje, sauna y gimnasio, rematando como área de administración, lavandería, sala de basura, sala de máquinas, camarines de personal y estacionamientos cubiertos.

En segundo piso se distribuyen 14 habitaciones de 18m<sup>2</sup> en una doble crujía, con 9 habitaciones con vista sur, con una panorámica privilegiada hacia el barrio Bellavista y Santiago; 1 habitación con orientación poniente, con vista al cerro y 4 habitaciones con iluminación y vista hacia unos patios de luz interiores.

A nivel de intervenciones se propone mantener y recuperar la fachada original, realizando un lavado para recuperar el color ladrillo característico tanto al interior como exterior del edificio; desmantelar estructuras metálicas, gradas y tabiquería del actual teatro AIEP, que no son parte de la arquitectura original del edificio; en primer y segundo piso se propone reabrir las ventanas que han sido tapiadas, e incorporar ventanas con un diseño similar al original, a nivel de cubierta se propone una intervención menor para generar dos patios de luz, además de renovar arquitectura interior según propuesta.

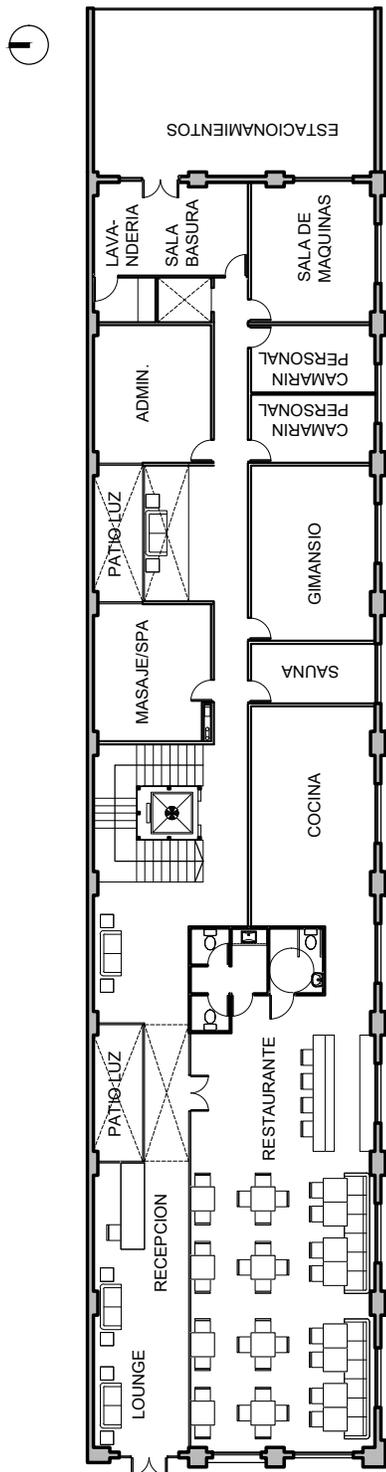
Se considera además renovar sistemas de alcantarillado, luz y gas, etc. Y la instalación de sistemas de alarma, climatización, citofonía, telefonía, tv cable, detectores de humo y sprinklers.

Se propone un diseño interior minimalista, íntimo y vintage, con elementos de carácter industrial, de modo de hacer referencia al uso original del proyecto.

SUPERFICIES POR RECINTO (M2)		
1° PISO	Lounge	51
	Recepción	6
	Patios de luz	18
	Bar / Comedor	97
	Cocina	35
	Baños	12
	Masaje / Spa	19
	Adminsitación	19
	Lavandería, Sala de Basura	20
	Sala de Máquinas	22
	Camarines / Baños Personal	20
	Gimnasio	25
	Sauna	9
	Bodega	4
	Circulaciones	70
Estacionamientos	55	
2° PISO	Habitaciones	278,53
	Estar	14
	Bodega	4
	Circulaciones	78
<b>TOTAL</b>		<b>856</b>

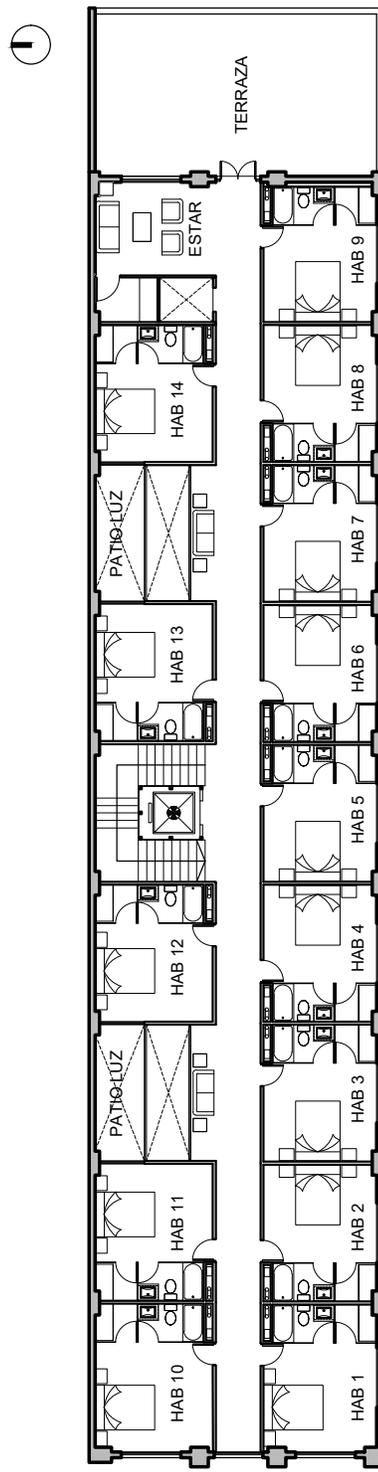
Tabla 10. Superficies Anteproyecto  
Fuente: Del autor

## PLANIMETRÍA PROPUESTA



CALLE CHUCRE MANZUR

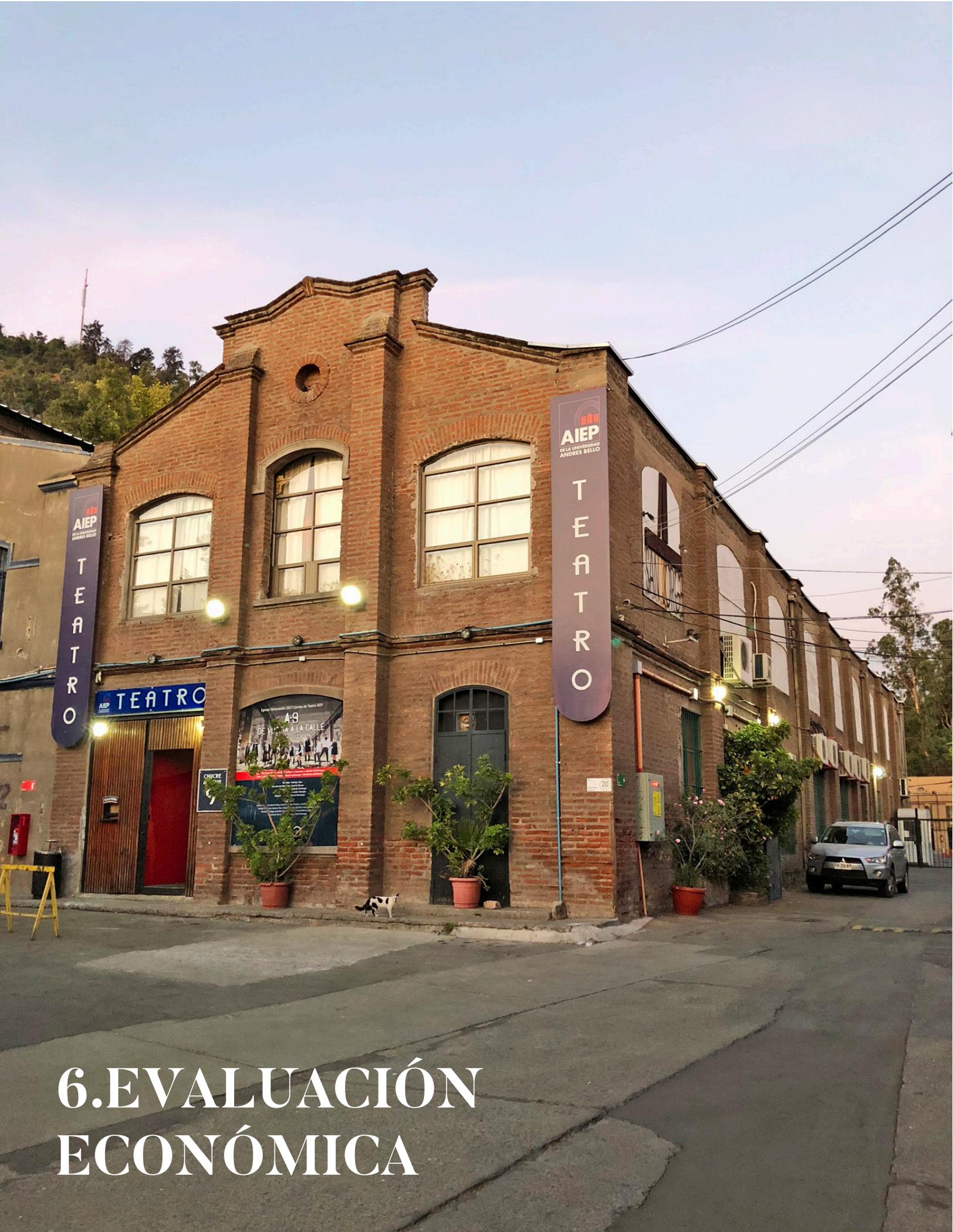
PLANTA PRIMER NIVEL



CALLE CHUCRE MANZUR

PLANTA SEGUNDO NIVEL

Fig 61. Planimetría de Cabida de Hotel Boutique en Galpón 7  
Fuente: Elaboración propia



# 6.EVALUACIÓN ECONÓMICA

## 6.1 ESCENARIO DE EVALUACIÓN

Para el proyecto de Hotel Boutique se considerará una evaluación a largo plazo, con un horizonte de 20 años, bajo el siguiente escenario:

-El propietario administra y genera beneficios con la explotación del Hotel Boutique y con el arriendo del Restaurante en primer piso. Se considera un escenario con financiamiento propio y otro solicitando un crédito por el 80% de la compra del edificio, correspondiente a 20.543 UF, cuya tasa anual será de 3,8%, un CAE de 4,26% y un dividendo de 128,132 UF.

Se considera además los siguientes parámetros de evaluación:

-Se propone concesionar el restaurante, y se estima un valor de arriendo de este de 0,6 UF/m<sup>2</sup>. Tomando en cuenta la oferta actual de locales para restaurantes ubicados en el sector Oriente de Bellavista según Portal Inmobiliario. Considerando además una ocupación del 95%.

-Como ingreso promedio de habitación se consideró un valor de 5,8 UF/habitación/noche, similar al cobrado por el Hotel Castillo Rojo por similares condiciones. Como tasa de ocupación para las habitaciones se propone un 71%, similar a la tasa de ocupación presentada por otros Hoteles Boutique en Santiago, indicados en el capítulo 3. Análisis de Mercado. Esta tasa de ocupación se ajusta en los primeros dos años en 50% y 57%, asumiendo que esta irá incrementándose y estabilizándose al valor señalado anteriormente.

-Por la compra del Galpón se consideró un valor de 25.680 UF, correspondiente a un valor 60UF/M<sup>2</sup> por superficie construida en la actualidad de 428m<sup>2</sup>. El valor UF/m<sup>2</sup> de valorización del edificio es resultado de un análisis de los precios de venta de diversos inmuebles en el área de estudio, tomándose un valor similar a los valores recogidos en el sector de Providencia del barrio Bellavista (ver tabla 17 en anexos).

-Para la remodelación se consideró un costo de construcción de 35 UF/m<sup>2</sup> por 856m<sup>2</sup> de superficie total a considerar para el nuevo Hotel y un valor por decoración de 10 UF/m<sup>2</sup>.

-Por concepto de Manutención de los recintos y de las instalaciones, equipamientos y otros se asignó un valor de 5% de los ingresos totales.

-Como valor para las contribuciones, se toma como valor referencial un 1% del costo de construcción + valor compra inmueble, es decir 556,39 UF al año.

-Se considera un valor de desayuno de 0,17 UF, en razón de 2 desayunos por habitación y considerando además la tasa de ocupación. Lo que da un valor en 20 años de 24.181 UF.

-Para Publicidad se considera un 2% de los ingresos totales

-En Gastos Varios se consideró un costo estimativo en servicios como Agua, Gas, Electricidad, Tv Cable/Wifi, con un costo total estimado según tabla, para el cálculo de algunos de estos valores se tomó como referencia los señalados para un Hotel de tamaño pequeño y con un buen estándar de eficiencia energética presentados en la tesis de (Larraín, 2007). Además se considera el ítem Otros Gastos, donde se plantea un margen de 80UF mensuales para gastos extraordinarios, es decir 960 UF anuales. Lo que da un gasto total por Gastos Varios de 1.936,28 UF anual.

-Como concepto de remuneraciones, se consideró un equipo acorde a la escala de Hotel y sus servicios, así como remuneraciones acordes a ofertas laborales en internet, que arrojan un gasto anual 262,26 UF. (ver tabla 11 y 12).

## GASTOS VARIOS Y REMUNERACIONES

CARGO	N°	REMUNERACION BRUTA MENSUAL UNITARIA	REMUNERACION BRUTA MENSUAL TOTAL
Administrador	1	\$ 1.440.000	\$ 1.440.000
Contador	1	\$ 800.000	\$ 800.000
Recepcionista	4	\$ 600.000	\$ 2.400.000
Jefa Aseo	1	\$ 420.000	\$ 420.000
Mucama	3	\$ 336.000	\$ 1.008.000
Botones	2	\$ 480.000	\$ 960.000
<b>TOTAL REMUNERACIONES</b>	<b>12</b>	<b>\$ 4.076.000</b>	<b>\$ 7.028.000</b>
<b>TOTAL (UF)</b>			<b>262,26</b>

GASTOS	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR ANUAL \$	VALOR ANUAL UF
AGUA (M3)	1.288	\$ 1.138	\$ 1.465.744	54,70
GAS (M3)	128.820	\$ 85	\$ 10.949.700	408,60
ELECTRICIDAD (KWH)	85.880	\$ 93	\$ 7.986.840	298,04
TV CABLE / WIFI	1	\$ 480.000	\$ 5.760.000	214,94
OTROS GASTOS			\$ 25.726.080	960,00
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 51.888.364</b>	<b>1.936,28</b>

**38.725,55**

Tabla 11 y 12. Personal, Remuneraciones y Gastos Varios  
Fuente: Del autor

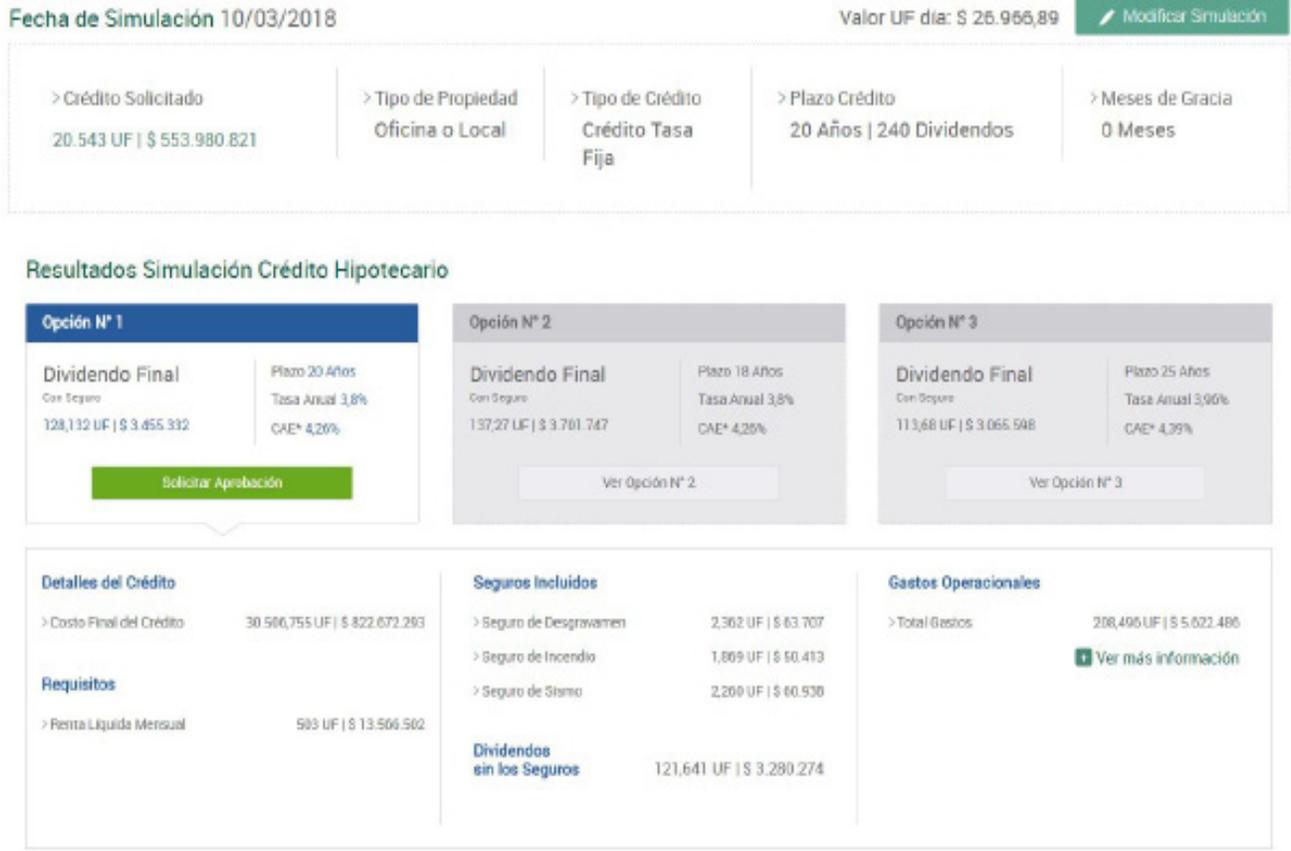


Fig 60. Simulación Crédito Hipotecario  
 Fuente: Banco Citi Edwards / Banco de Chile

## 6.2 ANÁLISIS ESTÁTICO

### ESCENARIO 1 ANÁLISIS ESTÁTICO

INGRESOS HOTEL		
RESTAURANTE	97	M <sup>2</sup>
VALOR ARRIENDO	0,6	UF/M <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	95%	
<b>INGRESO POR ARRIENDO</b>	<b>13.270</b>	<b>UF</b>
INGRESO PROMEDIO POR HABITACION	5,8	UF/HAB/DIA
N° DE HABITACIONES	14	HABITACIONES
OCUPACION	71%	
<b>INGRESO POR ARRIENDO</b>	<b>417.600</b>	<b>UF</b>
<b>INGRESOS DEL HOTEL</b>	<b>430.870</b>	<b>UF</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>430.870</b>	<b>UF</b>

EGRESOS HOTEL	
<b>INVERSION INICIAL</b>	
COMPRA DEL EDIFICIO (60UF/M2)	25.680 UF
REMODELACION (35UF/M2)	29.960 UF
DECORACION (10UF/M2)	8.560 UF
HONORARIOS DE PROY 7%	2.097 UF
PATENTE Y PERMISOS	150 UF
<b>SUBTOTAL INVERSION INICIAL</b>	<b>66.446 UF</b>
<b>GASTOS EXPLOTACION</b>	
DESAYUNO	24.181 UF
GASTOS VARIOS	38.726 UF
REMUNERACIONES	62.942 UF
CONTRIBUCIONES	300 UF
MANUTENCIONES	21.543 UF
PUBLICIDAD	8.617 UF
<b>SUBTOTAL GASTOS EXPLOTACION</b>	<b>156.309 UF</b>
<b>EGRESOS HOTEL</b>	<b>222.755 UF</b>
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>222.755 UF</b>

**MARGEN OPERACIONAL**

**208.114 UF**

Tabla 13. Análisis Estático  
Fuente: Del Autor

# 6.3 FLUJOS DEL PROYECTO

ESCENARIO 1  
FLUJO PURO

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>INGRESO</b>		884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64
ARRIENDO RESTAURANTE		884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64	884,64
ARRIENDO HABITACION		14.616,00	16.704,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00	20.880,00
VENTA DEL EDIFICIO		15.500,64	17.586,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64
<b>TOTAL INGRESO</b>		15.500,64	17.586,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64	21.764,64
<b>EGRESO</b>																					
COMPRA DEL EDIFICIO	25.679,70																				
INVERSION HOTEL	40.766,73																				
GASTOS VARIOS		1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28	1.936,28
REMONERACIONES		3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10	3.147,10
DESAYUNOS		846,33	967,24	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05	1.209,05
CONTRIBUCIONES		556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39	556,39
MANUTENCIONES		1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17	1.077,17
PUBLICIDAD Y MARKETING		430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87	430,87
<b>TOTAL EGRESO</b>	66.446,43	7.994,15	8.115,05	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86	8.356,86
<b>FLUJO CAJA</b>	<b>-66.446,43</b>	7.506,49	9.473,59	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78	13.407,78
<b>IMPUESTOS 27%</b>		2.026,75	2.557,87	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10	3.620,10
<b>FLUJO CAJA D/ IMPUESTOS</b>	<b>-66.446,43</b>	5.479,74	6.915,72	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68	9.787,68
<b>FLUJO ACUMULADO - VAN 10</b>	<b>-66.446,43</b>	-61.464,84	-55.749,37	-48.395,74	-41.710,63	-35.633,25	-30.108,36	-25.085,73	-20.519,71	-16.368,78	-12.595,20	-9.164,68	-6.046,03	-3.210,88	-63,48	1.709,61	3.839,69	5.776,13	7.536,54	9.136,90	13.378,28
TIR		12,52%																			
VAN		10%	13.378,28																		

Tabla 14. Flujo Puro  
Fuente: Del autor

ESCENARIO 2  
FLUJO FINANCIADO

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>INGRESO</b>																					
CREDITO	20,843.00	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64	884.64
ARRENDIO RESTAURANTE		14,616.00	16,704.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00	20,880.00
ARRENDIO HABITACION																					
VENTA DEL EDIFICIO	20,843.00	15,590.64	17,586.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64	21,764.64
<b>TOTAL INGRESO</b>																					
<b>EGRESO</b>																					
COMPRA DE EDIFICIO	25,679.70																				
INVERSION HOTEL	40,766.73																				
GASTOS VARIOS		1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28	1,936.28
REMUNERACIONES		3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10	3,147.10
DESAYUNOS		846.33	967.24	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05	1,209.05
CONTRIBUCIONES		556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39	556.39
MANUTENCION		1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17	1,077.17
PUBLICIDAD Y MARKETING		430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87	430.87
PAGO DE CREDITO		1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48	1,537.48
<b>TOTAL EGRESO</b>		9,531.62	9,632.53	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34	9,894.34
<b>FLUJO CASH</b>																					
	-45,903.43	5,969.02	7,936.11	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30	11,870.30
<b>IMPUESTOS 27%</b>																					
		1,611.63	2,142.75	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98	3,204.98
<b>FLUJO CASH D/ IMPUESTOS</b>																					
	-45,903.43	4,357.38	5,793.36	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32	8,665.32
<b>FLUJO ACUMULADO - VAN 10</b>																					
	-45,903.43	-41,942.17	-37,154.27	-30,643.88	-24,725.35	-19,344.87	-14,453.52	-10,066.84	-5,964.40	-2,289.46	1,051.40	4,088.54	6,849.58	9,359.61	11,641.46	13,715.87	15,601.70	17,316.08	18,874.62	20,291.47	24,366.01

TIR VAN 16% 243,66.01  
10%

Tabla 15. Flujo Financiado  
Fuente: Del autor

# 6.4 SENSIBILIZACIONES

VARIACION DE TIR SEGÚN VALOR ARRIENDO HABITACIÓN - TASA OCUPACIÓN / FLUJO PURO

12,52%	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
3,50	-5,52%	-3,50%	-1,64%	0,09%	1,71%	3,26%	4,73%	6,15%	7,52%
3,75	-4,72%	-2,63%	-0,70%	1,09%	2,78%	4,39%	5,93%	7,41%	8,85%
4,00	-3,95%	-1,79%	0,20%	2,06%	3,82%	5,49%	7,09%	8,64%	10,14%
4,25	-3,22%	-0,98%	1,08%	3,00%	4,81%	6,54%	8,21%	9,82%	11,39%
4,50	-2,51%	-0,20%	1,92%	3,90%	5,78%	7,57%	9,30%	10,98%	12,62%
4,75	-1,82%	0,55%	2,73%	4,77%	6,71%	8,57%	10,36%	12,11%	13,81%
5,00	-1,16%	1,27%	3,51%	5,62%	7,62%	9,54%	11,40%	13,22%	14,99%
5,25	-0,52%	1,98%	4,28%	6,45%	8,51%	10,49%	12,42%	14,30%	16,15%
5,50	0,11%	2,66%	5,02%	7,25%	9,38%	11,43%	13,42%	15,37%	17,29%
5,80	0,83%	3,46%	5,89%	8,19%	10,39%	12,52%	14,60%	16,63%	18,63%
6,00	1,30%	3,97%	6,46%	8,81%	11,06%	13,24%	15,37%	17,46%	19,52%
6,25	1,88%	4,61%	7,15%	9,56%	11,88%	14,13%	16,32%	18,49%	20,62%

VARIACION DE VAN SEGÚN VALOR ARRIENDO HABITACIÓN - TASA OCUPACIÓN / FLUJO PURO

13.378,28	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
3,50	-64.487,46	-57.956,25	-51.425,04	-44.893,83	-38.362,62	-31.831,41	-25.300,19	-18.768,98	-12.237,77
3,75	-62.174,30	-55.122,91	-48.071,51	-41.020,11	-33.968,71	-26.917,31	-19.865,91	-12.814,51	-5.763,11
4,00	-59.861,15	-52.289,56	-44.717,97	-37.146,39	-29.574,80	-22.003,21	-14.431,63	-6.860,04	711,54
4,25	-57.547,99	-49.456,21	-41.364,44	-33.272,67	-25.180,89	-17.089,12	-8.997,34	-905,57	7.186,20
4,50	-55.234,83	-46.622,87	-38.010,90	-29.398,94	-20.786,98	-12.175,02	-3.563,06	5.048,90	13.660,86
4,75	-52.921,67	-43.789,52	-34.657,37	-25.525,22	-16.393,07	-7.260,93	1.871,22	11.003,37	20.135,52
5,00	-50.608,51	-40.956,17	-31.303,84	-21.651,50	-11.999,17	-2.346,83	7.305,50	16.957,84	26.610,17
5,25	-48.295,35	-38.122,83	-27.950,30	-17.777,78	-7.605,26	2.567,26	12.739,79	22.912,31	33.084,83
5,50	-45.982,19	-35.289,48	-24.596,77	-13.904,06	-3.211,35	7.481,36	18.174,07	28.866,78	39.559,49
5,80	-43.206,40	-31.889,46	-20.572,53	-9.255,59	2.061,34	13.378,28	24.695,21	36.012,14	47.329,08
6,00	-41.355,87	-29.622,79	-17.889,70	-6.156,62	5.576,47	17.309,55	29.042,64	40.775,72	52.508,80
6,25	-39.042,71	-26.789,44	-14.536,17	-2.282,90	9.970,38	22.223,65	34.476,92	46.730,19	58.983,46

VARIACION DE TIR SEGÚN VALOR COMPRA EDIFICIO - TASA OCUPACIÓN / FLUJO PURO

12,52%	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
45,00	1,25%	4,15%	6,82%	9,33%	11,72%	14,04%	16,29%	18,51%	20,69%
47,50	1,17%	4,03%	6,65%	9,12%	11,48%	13,76%	15,99%	18,17%	20,32%
50,00	1,10%	3,90%	6,49%	8,92%	11,25%	13,50%	15,69%	17,84%	19,96%
52,50	-29,00%	3,79%	6,33%	8,73%	11,03%	13,25%	15,41%	17,53%	19,62%
55,00	0,96%	3,67%	6,18%	8,55%	10,81%	13,00%	15,13%	17,22%	19,28%
57,50	0,89%	3,56%	6,03%	8,37%	10,60%	12,76%	14,86%	16,92%	18,95%
60,00	0,83%	3,46%	5,89%	8,19%	10,39%	12,52%	14,60%	16,63%	18,63%
62,50	0,77%	3,35%	5,75%	8,02%	10,20%	12,30%	14,34%	16,35%	18,33%
65,00	0,71%	3,25%	5,62%	7,86%	10,00%	12,08%	14,10%	16,08%	18,03%
67,50	0,66%	3,16%	5,49%	7,70%	9,82%	11,86%	13,86%	15,81%	17,73%
70,00	0,60%	3,06%	5,37%	7,55%	9,63%	11,66%	13,62%	15,55%	17,45%
72,50	0,55%	2,97%	5,24%	7,40%	9,46%	11,45%	13,40%	15,30%	17,18%

VARIACION DE VAN SEGÚN VALOR COMPRA EDIFICIO - TASA OCUPACIÓN / FLUJO PURO

13.378,28	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
45,00	-37.084,11	-25.767,17	-14.450,24	-3.133,30	8.183,63	19.500,57	30.817,50	42.134,44	53.451,37
47,50	-38.104,49	-26.787,55	-15.470,62	-4.153,68	7.163,25	18.480,19	29.797,12	41.114,05	52.430,99
50,00	-39.124,87	-27.807,93	-16.491,00	-5.174,07	6.142,87	17.459,80	28.776,74	40.093,67	51.410,61
52,50	-40.145,25	-28.828,32	-17.511,38	-6.194,45	5.122,49	16.439,42	27.756,36	39.073,29	50.390,22
55,00	-41.165,63	-29.848,70	-18.531,76	-7.214,83	4.102,10	15.419,04	26.735,97	38.052,91	49.369,84
57,50	-42.186,02	-30.869,08	-19.552,15	-8.235,21	3.081,72	14.398,66	25.715,59	37.032,53	48.349,46
60,00	-43.206,40	-31.889,46	-20.572,53	-9.255,59	2.061,34	13.378,28	24.695,21	36.012,14	47.329,08
62,50	-44.226,78	-32.909,84	-21.592,91	-10.275,98	1.040,96	12.357,89	23.674,83	34.991,76	46.308,70
65,00	-45.247,16	-33.930,23	-22.613,29	-11.296,36	20,58	11.337,51	22.654,45	33.971,38	45.288,31
67,50	-46.267,54	-34.950,61	-23.633,67	-12.316,74	-999,81	10.317,13	21.634,06	32.951,00	44.267,93
70,00	-47.287,93	-35.970,99	-24.654,06	-13.337,12	-2.020,19	9.296,75	20.613,68	31.930,62	43.247,55
72,50	-48.308,31	-36.991,37	-25.674,44	-14.357,50	-3.040,57	8.276,37	19.593,30	30.910,23	42.227,17

Tabla 16. Sensibilizaciones Flujo Puro

Fuente: Del autor

VARIACION DE TIR SEGÚN VALOR ARRIENDO HABITACIÓN - TASA OCUPACIÓN / FLUJO FINANCIADO

16,21%	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
3,50	-7,58%	-4,90%	-2,44%	-0,16%	1,98%	4,02%	5,96%	7,84%	9,66%
3,75	-6,51%	-3,74%	-1,20%	1,17%	3,39%	5,51%	7,54%	9,50%	11,41%
4,00	-5,49%	-2,63%	0,00%	2,44%	4,75%	6,94%	9,06%	11,11%	13,12%
4,25	-4,51%	-1,56%	1,14%	3,67%	6,05%	8,33%	10,54%	12,68%	14,78%
4,50	-3,57%	-0,54%	2,25%	4,85%	7,31%	9,68%	11,97%	14,21%	16,41%
4,75	-2,66%	0,45%	3,31%	5,99%	8,54%	10,99%	13,38%	15,71%	18,01%
5,00	-1,79%	1,40%	4,34%	7,10%	9,73%	12,27%	14,75%	17,19%	19,59%
5,25	-0,94%	2,32%	5,33%	8,17%	10,89%	13,53%	16,10%	18,64%	21,15%
5,50	-0,12%	3,21%	6,30%	9,22%	12,03%	14,76%	17,43%	20,07%	22,69%
5,80	0,82%	4,25%	7,43%	10,45%	13,37%	16,21%	19,00%	21,77%	24,51%
6,00	1,44%	4,92%	8,17%	11,26%	14,24%	17,16%	20,04%	22,88%	25,71%
6,25	2,18%	5,74%	9,07%	12,24%	15,32%	18,34%	21,31%	24,27%	27,21%

VARIACION DE VAN SEGÚN VALOR ARRIENDO HABITACIÓN - TASA OCUPACIÓN / FLUJO FINANCIADO

24.366,01	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
3,50	-53.499,73	-46.968,51	-40.437,30	-33.906,09	-27.374,88	-20.843,67	-14.312,46	-7.781,24	-1.250,03
3,75	-51.186,57	-44.135,17	-37.083,77	-30.032,37	-22.980,97	-15.929,57	-8.878,17	-1.826,77	5.224,63
4,00	-48.873,41	-41.301,82	-33.730,23	-26.158,65	-18.587,06	-11.015,48	-3.443,89	4.127,70	11.699,28
4,25	-46.560,25	-38.468,47	-30.376,70	-22.284,93	-14.193,15	-6.101,38	1.990,39	10.082,17	18.173,94
4,50	-44.247,09	-35.635,13	-27.023,17	-18.411,21	-9.799,25	-1.187,28	7.424,68	16.036,64	24.648,60
4,75	-41.933,93	-32.801,78	-23.669,63	-14.537,48	-5.405,34	3.726,81	12.858,96	21.991,11	31.123,26
5,00	-39.620,77	-29.968,43	-20.316,10	-10.663,76	-1.011,43	8.640,91	18.293,24	27.945,58	37.597,91
5,25	-37.307,61	-27.135,09	-16.962,56	-6.790,04	3.382,48	13.555,00	23.727,53	33.900,05	44.072,57
5,50	-34.994,45	-24.301,74	-13.609,03	-2.916,32	7.776,39	18.469,10	29.161,81	39.854,52	50.547,23
5,80	-32.218,66	-20.901,72	-9.584,79	1.732,14	13.049,08	24.366,01	35.682,95	46.999,88	58.316,82
6,00	-30.368,13	-18.635,05	-6.901,96	4.831,12	16.564,21	28.297,29	40.030,37	51.763,46	63.496,54
6,25	-28.054,97	-15.801,70	-3.548,43	8.704,84	20.958,11	33.211,39	45.464,66	57.717,93	69.971,20

VARIACION DE TIR SEGÚN VALOR COMPRA EDIFICIO - TASA OCUPACIÓN / FLUJO FINANCIADO

16,21%	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
45,00	1,39%	5,32%	8,94%	12,36%	15,65%	18,88%	22,06%	25,21%	28,35%
47,50	1,28%	5,12%	8,66%	12,00%	15,23%	18,38%	21,49%	24,57%	27,64%
50,00	1,18%	4,93%	8,39%	11,66%	14,82%	17,91%	20,94%	23,96%	26,95%
52,50	-29,00%	4,75%	8,13%	11,34%	14,44%	17,45%	20,43%	23,37%	26,30%
55,00	0,99%	4,57%	7,89%	11,03%	14,06%	17,02%	19,93%	22,81%	25,68%
57,50	0,91%	4,41%	7,66%	10,74%	13,71%	16,61%	19,46%	22,28%	25,08%
60,00	0,82%	4,25%	7,43%	10,45%	13,37%	16,21%	19,00%	21,77%	24,51%
62,50	0,74%	4,10%	7,22%	10,18%	13,04%	15,83%	18,57%	21,28%	23,96%
65,00	0,67%	3,95%	7,01%	9,92%	12,73%	15,46%	18,15%	20,80%	23,44%
67,50	0,60%	3,81%	6,82%	9,67%	12,43%	15,11%	17,75%	20,35%	22,94%
70,00	0,53%	3,68%	6,63%	9,43%	12,14%	14,77%	17,36%	19,92%	22,45%
72,50	0,46%	3,55%	6,44%	9,20%	11,86%	14,45%	16,99%	19,50%	21,99%

VARIACION DE VAN SEGÚN VALOR COMPRA EDIFICIO - TASA OCUPACIÓN / FLUJO FINANCIADO

24.366,01	36%	43%	50%	57%	64%	71%	79%	86%	93%
45,00	-26.096,37	-14.779,43	-3.462,50	7.854,44	19.171,37	30.488,31	41.805,24	53.122,17	64.439,11
47,50	-27.116,75	-15.799,81	-4.482,88	6.834,05	18.150,99	29.467,92	40.784,86	52.101,79	63.418,73
50,00	-28.137,13	-16.820,20	-5.503,26	5.813,67	17.130,61	28.447,54	39.764,48	51.081,41	62.398,34
52,50	-29.157,51	-17.840,58	-6.523,64	4.793,29	16.110,22	27.427,16	38.744,09	50.061,03	61.377,96
55,00	-30.177,90	-18.860,96	-7.544,03	3.772,91	15.089,84	26.406,78	37.723,71	49.040,65	60.357,58
57,50	-31.198,28	-19.881,34	-8.564,41	2.752,53	14.069,46	25.386,40	36.703,33	48.020,26	59.337,20
60,00	-32.218,66	-20.901,72	-9.584,79	1.732,14	13.049,08	24.366,01	35.682,95	46.999,88	58.316,82
62,50	-33.239,04	-21.922,11	-10.605,17	711,76	12.028,70	23.345,63	34.662,57	45.979,50	57.296,43
65,00	-34.259,42	-22.942,49	-11.625,55	-308,62	11.008,31	22.325,25	33.642,18	44.959,12	56.276,05
67,50	-35.279,81	-23.962,87	-12.645,94	-1.329,00	9.987,93	21.304,87	32.621,80	43.938,74	55.255,67
70,00	-36.300,19	-24.983,25	-13.666,32	-2.349,38	8.967,55	20.284,49	31.601,42	42.918,35	54.235,29
72,50	-37.320,57	-26.003,63	-14.686,70	-3.369,77	7.947,17	19.264,10	30.581,04	41.897,97	53.214,91

Tabla 17. Sensibilizaciones Flujo Financiado

Fuente: Del autor

## 6.5 RESULTADOS

Los resultados expuestos para el caso de estudio demuestran que es rentable un proyecto de Hotel Boutique en el Galpón 7 de Chucre Manzur, en el barrio de Bellavista.

La evaluación económica, bajo los parámetros establecidos, demuestra que el proyecto entrega resultados favorables a 20 años:

El Análisis Estático, sin tener en cuenta los cambios ocurridos a través del tiempo, arroja un Margen Operacional positivo de 208.114 UF.

El Flujo Puro entrega una TIR (Tasa Interna de Retorno) de 12,52%, aplicando un VAN de 10% (Tasa de descuento) se obtiene un valor 13.378 UF.

En el caso de flujo financiado, la TIR alcanza un 16%, aplicando un VAN de 10% (Tasa de descuento) se obtiene un valor 24.366 UF.

Además observa que el proyecto comienza a generar una rentabilidad al año catorce de evaluación con flujo puro, mientras que en el caso de que exista financiamiento bancario, al noveno año el proyecto arroja un flujo acumulado positivo.

Esto demuestra que el proyecto es más rentable si se realiza a través de financiamiento bancario y de que se trata de un negocio a largo plazo, donde el financiamiento juega un rol importante en la rentabilidad.

Al analizar las sensibilizaciones, en el caso de Flujo Puro se observa que al alcanzar una tasa de ocupación sobre el 64%, y un valor de arriendo superior a las 5,8 UF la TIR y el VAN se vuelven positivos. Al sensibilizar el valor del edificio en relación a la TIR resulta superior a un 10% a partir de las 65,0 UF/m<sup>2</sup> y un 64% de ocupación, y el VAN resulta positivo a partir de los mismos valores.

En el escenario de Flujo Financiado, se detecta que

la variación del TIR y el VAN se vuelven positivos a partir de un valor de arriendo sobre las 5,8 UF y una ocupación superior a 57%. Al sensibilizar el valor del edificio en relación a la TIR resulta superior a un 10% a partir de las 62,5 UF/m<sup>2</sup> y un 57% de ocupación, mientras que el VAN resulta positivo a partir de los mismos valores.

En conclusión las sensibilizaciones reafirman la idea de que el proyecto es más rentable y es una inversión más segura si se realiza con financiamiento bancario.

---

## 7. CONCLUSIONES

En el contexto de las inversiones inmobiliarias; el rubro hotelero, en particular el de los Hoteles Boutique, se presenta como una oportunidad atractiva y real de inversión.

A partir de la investigación se pudo confirmar el crecimiento sostenido que ha tenido el turismo en Santiago de Chile, que va acompañado de una demanda creciente por alojamiento y una diversificación de la oferta hotelera.

Asimismo, al tratarse de una tipología de hotel que apunta a la exclusividad y a entregar experiencias únicas, frecuentemente se instalan en inmuebles con valor patrimonial, lo que se presenta como una oportunidad para dar un nuevo y mejor uso a estos edificios. De este modo, el inversionista privado realiza un aporte al ayudar a conservar y valorizar parte de lo que es un patrimonio cultural para nuestra sociedad.

Los inmuebles patrimoniales donde se ubican estos hoteles no necesariamente tienen que ser grandes casas o antiguos edificios de vivienda, se confirma también la existencia de ejemplos donde se han rehabilitado edificios industriales con valor patrimonial. Siendo esta característica, un elemento interesante para explorar en términos de diseño y de la generación de un concepto entorno a un proyecto hotelero.

El área de estudio, en Barrio Bellavista, demostró contar con las condiciones -históricas, urbanas, programáticas y de lugares interés- necesarias que lo convierten en un área atractiva tanto para turistas como inversionistas.

A través del estudio se logró identificar el Mercado de Hoteles Boutique en el área de estudio, determinado las características de los productos en oferta, precio, facilities, etc. Lo que posteriormente permitió tener una referencia respecto al proyecto a ser propuesto.

El análisis de las condiciones técnicas del Galpón 7 de Chucre Manzur y el desarrollo de una cabida, permitió poder confirmar la factibilidad de un proyecto de este tipo en un edificio con estas características, y en términos concretos, determinar el número de habitaciones así como el espacio considerado para facilities.

La evaluación económica del proyecto permitió confirmar que se trata de proyecto rentable en un marco de 20 años. Siendo particularmente atractivo a través de un financiamiento bancario.

En síntesis, es posible sostener que la rehabilitación de un edificio industrial con valor patrimonial para albergar un proyecto de Hotel Boutique permite crear un producto inmobiliario atractivo, que permite dar respuesta tanto a la demanda de turistas en búsqueda de alojamientos únicos y con atención personalizada, a la preservación y revalorización del patrimonio arquitectónico existente en nuestras ciudades, así como generar un negocio rentable para inversionistas privados.

# BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez, P. (2011). La Chimba del Valle del Maipo: historia de una alteridad en construcción (siglos XVI-XIX). *Revista de Geografía. Espacios*, 21.
- Arriagada, M. (2003). *El Barrio Bellavista en los procesos de transformación*. Santiago.
- Colliers. (2017). *Informe de Mercado Hotelero, Segundo Trimestre 2017*.
- Díaz, R. (2012). Imaginario social de la cartografía histórica del barrio de La. *Revista Chilena de Antropología Visual*, número 19, 5.
- Díaz, R. (2012). Imaginario social de la cartografía histórica del barrio de La Chimba. *Revista Chilena de Antropología Visual*, Número 19, 6.
- Gutiérrez, M. (27 de Abril de 2013). Barrio Lastarria: Crece oferta hotelera con cinco nuevo proyectos por \$US 60 millones . *El Mercurio*, pág. B11.
- INE. (2016). *Informe Anual EMAT* .
- Larraín, S. (2007). Aplicación metodológica para la determinación del desempeño energético en Hoteles.
- Lavín, C. (1947). *La Chimba*. Santiago: Zig Zag.
- Pallarés, M. E. (2006). Rehabilitación patrimonial: Una oportunidad de acción. *Revista de Arquitectura* , 112.
- Paz, V. M., & Pizzi, M. (2008). Patrimonio arquitectónico industrial: Una oportunidad. *De Arquitectura*: No. 18 , 13.
- Salazar, G. (2000). *Labradores, Peones y Proletarios. Formación y crisis de la sociedad popular chilena del siglo XIX*. Tercera Edición. Santiago: Ediciones LOM.
- Sernatur. (2013). *Norma Chilena de Calidad Turística NCH 3285, Alojamiento turístico - Hoteles boutique - Requisitos para su calificación*. Santiago.
- Sernatur. (2016). <http://www.subturismo.gob.cl/2018/01/09/llegada-de-turistas-extranjeros-e-ingreso-de-divisas-baten-record-durante-2017/>.
- Sernatur. (2016). *Registro Nacional de Prestadores de Servicios Turísticos* .
- Torres, C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. *Revista ARQ* n°88, 32.
- Trincado, C. (14 de Agosto de 2017). Hoteles boutique refuerzan estrategia para enfrentar desaceleración. *Diario Financiero*.
- Unesco. (2014). *Indicadores Unesco de Cultura para el Desarrollo (IUCD)* .

---

# FOTOGRAFÍAS EN PORTADAS

-Tapa y contratapa

Galpón 7 Chucre Manzur, 2018. Fuente: Del Autor

-Portada Capítulo 1

Comedor del hotel The Singular, donde antiguamente se secaban cueros.

Fuente: coolmapp.com

-Portada Capítulo 2

Vista a Bellavista desde Funicular, 1925. Fuente <http://lugaresdeciencia.cl>

-Portada Capítulo 3

Habitación Hotel The Hip. Fuente: booking.com

-Portada Capítulo 4

Galpón 7 Chucre Manzur, 2018. Fuente: Del Autor

-Portada Capítulo 5

Galpón 7 Chucre Manzur, 2018. Fuente: Del Autor

-Portada Capítulo 5

Galpón 7 Chucre Manzur, 2018. Fuente: Del Autor

# ANEXOS

## Valorización Propiedades en venta en área de estudio

PROVIDENCIA		sitio	const		UF	UF/m2	UF/m2
			m2	m2			
P1	1	Montecarmelo / Bellavista	320	140	10447,48		74,62
P2	2	Mallinkrodt/Bellavista	194	115	9221,07	47,53	80,18
P3	7	Constitución	200	160	19000,00	95,00	
P4	9	Antonia Lopez de Bello	171	349	24000,00		68,77
P5	12	Ernesto Reyes	122	209	8916	73,08	42,66
P6	14	Bellavista	366	520	19500,00	53,28	
P7	13	Alcalde Dávalos	101	95	4286,36	42,44	45,12
<b>PROMEDIO</b>						<b>62,27</b>	<b>62,27</b>
MAX						95,00	80,18
MIN						42,44	42,66
<b>RECOLETA</b>							
R1	3	Antonia Lopez de Bello	200	170	9400,00	47,00	55,29
R2	4	Dominica/Purísima	300	450	12691,95	42,31	
R3	5	Antonia Lopez de Bello	600	440	15500,00	25,83	35,23
R4	6	Gral Ekdhal	603	441	15500,00	25,70	35,15
R5	8	Antonia Lopez de Bello	319	568	19450,00	60,97	34,24
R6	10	Dominica	603	441	15490,00		35,09
R7	11	Ernesto Pinto Lagarrigue	298	285	21000,00		
<b>PROMEDIO</b>						<b>40,36</b>	<b>39,00</b>
MAX						60,97	55,29
MIN						25,70	34,24

Tabla 17. Valorización propiedades en venta en área de estudio

Fuente: Del autor, en base a datos portalinmobiliario.cl

## Extracto Norma de Calidad Turística NCh3285 “Alojamiento turístico - Hoteles boutique - Requisitos para su calificación

Requisitos en términos de servicio, arquitectura y equipamiento que deben presentar los Hoteles que quieran ser catalogados como Hoteles Boutique Premium y Hoteles Boutique Classic:

Hoteles boutique Premium		Hoteles boutique Classic	
<b>4.4.2.1 Equipamiento, mobiliario y suministros de las unidades habitaciones</b>			
a)	Cama(s) de una plaza y media o matrimonial, según corresponda a la capacidad de la habitación.	Cama(s) de una plaza y media o matrimonial, según corresponda a la capacidad de la habitación.	
b)	Colchón de estructura de resortes individuales y cubre colchón, todos del tamaño correspondiente por cada cama.	Colchón de estructura de resortes individuales y cubre colchón, todos del tamaño correspondiente por cada cama.	
c)	Frazada(s) o plumón, cubrecama todos del tamaño correspondiente a la cama. Almohada(s) por cada pasajero. Se debe disponer de frazada(s) y almohada(s) extras a solicitud del huésped, ofreciendo alternativas en cuanto a necesidades del huésped.	Frazada(s) o plumón, cubrecama todos del tamaño correspondiente a la cama. Almohada(s) por cada pasajero. Se debe disponer de frazada(s) y almohada(s) extras a solicitud del huésped, ofreciendo alternativas en cuanto a necesidades del huésped.	
d)	Ropa de cama (sábanas y fundas), la cual se debe cambiar diariamente, a menos que el pasajero por medidas de sustentabilidad indique lo contrario en los medios establecidos para esto y siempre que se produzca un cambio de huésped. La materialidad de la ropa de cama debe ser como mínimo 65% algodón o similar y 35% poliéster, de 250 hilos.	Ropa de cama (sábanas y fundas), la cual se debe cambiar al menos cada dos días, a menos que el pasajero por medidas de sustentabilidad indique lo contrario en los medios establecidos para esto y siempre que se produzca un cambio de huésped.	
e)	Velador o mesa de noche por huésped en habitaciones con cama matrimonial, velador o mesa de noche compartida en aquellas con dos camas individuales contiguas.	Velador o mesa de noche por huésped en habitaciones con cama matrimonial, velador o mesa de noche compartida en aquellas con dos camas individuales contiguas.	
f)	Equipamiento o infraestructura, excluyendo las camas, que permita el asiento de dos o más pasajeros de manera simultánea.	Equipamiento o infraestructura, excluyendo las camas, que permita el asiento de dos o más pasajeros de manera simultánea.	
g)	Servicio de energía complementario mediante equipo electrógeno, que en casos de emergencia haga funcionar los servicios del hotel boutique, además de sistema de iluminación de emergencia con encendido automático en todos los recintos de uso común y habitaciones.	Sistema de iluminación de emergencia con encendido automático, en todos los recintos de uso común y habitaciones.	
h)	Servicio de vigilancia y seguridad.	Servicio de vigilancia y seguridad.	
i)	Sistema de detección de incendios con monitoreo centralizado.	Sistema de detección de incendios.	
j)	Sistema de extinción de incendios mediante rociadores automáticos o sistemas de manejo manual en zonas de seguridad y escape según plan de emergencia de incendios.	Sistema de extinción de incendios mediante rociadores automáticos o sistemas de manejo manual en zonas de seguridad y escape según plan de emergencia de incendios.	
k)	Señal auditiva o chicharra, de activación manual o automática, para informar a los huéspedes situaciones de emergencias tales como incendio o similares.	Señal auditiva o chicharra, de activación manual o automática, para informar a los huéspedes situaciones de emergencias tales como incendio o similares.	
l)	Baños generales en recintos de uso común, tales como comedor, salón de eventos o similares, los que se ubicarán en cada piso o piso contiguo.	Baños generales en recintos de uso común, tales como comedor, salón de eventos o similares, los que se ubicarán en cada piso o piso contiguo.	
m)	Servicio de lavandería, propio o concertado en horario predefinido de recepción y entrega.	Servicio de lavandería, propio o concertado en horario predefinido de recepción y entrega.	
n)	Servicio médico propio o concertado. En los establecimientos que no puedan contar con este servicio, deben informar de esta situación a los huéspedes y tener definido un protocolo de traslado oportuno cuando las condiciones climáticas lo permitan, y contar con el personal capacitado y entrenado en primeros auxilios.	Servicio médico propio o concertado. En los establecimientos que no puedan contar con este servicio, deben informar de esta situación a los huéspedes y tener definido un protocolo de traslado oportuno cuando las condiciones climáticas lo permitan, y contar con el personal capacitado y entrenado en primeros auxilios.	
<b>4.2.2 Servicios de atención</b>			
a)	Servicio de conserjería y botones con atención mínima de 16 h en español y en un segundo idioma.	Servicio de conserjería y botones con atención mínima de 16 h en español y en un segundo idioma.	
b)	Servicio de recepción permanente con atención en español y en un segundo idioma.	Servicio de recepción permanente con atención en español y en un segundo idioma.	
c)	Recinto de acceso, recepción, conserjería y sala de estar que en su conjunto permita la ocupación simultánea del 30% de la capacidad total de pasajeros de las habitaciones del hotel boutique considerando como mínimo 30 m <sup>2</sup> .	Recinto de acceso, recepción, conserjería y sala de estar que en su conjunto permita la ocupación simultánea del 20% de la capacidad total de pasajeros de las habitaciones del hotel boutique considerando como mínimo 20 m <sup>2</sup> .	

Hoteles boutique Premium		Hoteles boutique Classic	
d)	Servicio de información según lo establecido en 4.1 I).	Servicio de información según lo establecido en 4.1 I).	
e)	Servicio de custodia de equipaje, con atención permanente, en español y un segundo idioma, con su respectivo recinto.	Servicio de custodia de equipaje, con atención permanente, en español y un segundo idioma, con su respectivo recinto.	
f)	Servicio de guardarropía, en horario definido de atención.	Servicio de guardarropía, en horario definido de atención.	
<b>4.2.2.3 Servicios de entretenimiento</b>			
a)	Servicios de entretenimiento, propio o concertado, mínimo cinco actividades deportivas y/o recreativas, las cuales serán definidas e informadas al pasajero previo a la reserva.	Servicios de entretenimiento, dentro del recinto del hotel boutique, mínimo tres actividades deportivas y/o recreativas, las cuales serán definidas e informadas al pasajero previo a la reserva.	
b)	Recinto(s) para actividades deportivas y/o recreativas, cuando corresponda, con una superficie útil de 10% de la capacidad total de pasajeros de las habitaciones del hotel boutique considerando como mínimo 1 m <sup>2</sup> por pasajero. NOTA El recinto para las actividades deportivas y/o no necesariamente debe ser exclusivo para estos fines.	Recinto(s) para actividades deportivas y recreativas, cuando corresponda, con una superficie útil de 10% de la capacidad total de pasajeros de las habitaciones del hotel boutique considerando como mínimo 1 m <sup>2</sup> por pasajero.	
<b>4.2.2.4 Servicios en las habitaciones</b>			
a)	Caja de seguridad en todas las habitaciones.	Servicio de custodia de valores mediante caja de seguridad en la recepción	
b)	Sistema de acondicionamiento térmico en cada habitación, con: - ventilación cuando la temperatura interior sea mayor que 24°C. - Sistema de calefacción cuando la temperatura interior sea menor que 18°C.	Sistema de acondicionamiento térmico en cada habitación, con: - ventilación cuando la temperatura interior sea mayor que 24°C. - Sistema de calefacción cuando la temperatura interior sea menor que 18°C.	
c)	Baño privado con agua fría y caliente, proveniente de calderas o similar, con temperatura regulable, durante las 24 h del día, con presión que permita contar con agua caliente de acuerdo a NCh2485.	Baño privado con agua fría y caliente, proveniente de calderas o similar, con temperatura regulable, durante las 24 h del día, con presión que permita contar con agua caliente de acuerdo a NCh2485.	
d)	Servicio telefónico (nacional e internacional) en cada habitación con asistencia telefónica las 24 h, en español y un segundo idioma. En las zonas donde no haya disponibilidad de Red telefónica, el establecimiento debe contar, al menos en la recepción, con conexión telefónica satelital u otro tipo. De contar con el servicio sólo en recepción debe ser informado en la promoción del establecimiento.	Servicio telefónico (nacional e internacional) en cada habitación con asistencia telefónica las 24 h, en español y un segundo idioma. En las zonas donde no haya disponibilidad de Red telefónica, el establecimiento debe contar, al menos en la recepción, con conexión telefónica satelital u otro tipo. De contar con el servicio sólo en recepción debe ser informado en la promoción del establecimiento.	
e)	Otros servicios: - Servicio de TV con señal abierta analógica y/o digital terrestre (TDT), de acuerdo a disponibilidad en la zona, más canales privados correspondientes, salvo que el servicio de TV no se ofrezca, lo cual debe ser informado previamente. - Servicio de despertar con atención permanente en español y un segundo idioma.	Otros servicios: - Servicio de TV con señal abierta analógica y/o digital terrestre (TDT), salvo que el servicio de TV no se ofrezca, lo cual debe ser informado previamente. - Servicio de despertar.	
<b>4.2.2.5 Servicios de alimentos y bebidas</b>			
a)	Servicio de desayuno asistido o tipo buffet, definido previamente en el tipo y horario por el establecimiento, que debe contener como mínimo bebestibles, variedades de té, café (incluido de grano), leche, jugo de frutas naturales o de pulpa, agua de hierbas o infusiones, más ocho tipos de comestibles en sus distintas variedades, como mínimo, cereales, pan, galletas, queso, jamón, huevos, fruta fresca, yogur, alimentos integrales y bajo en grasa y azúcar, con atención en español y un segundo idioma.	Servicio de desayuno asistido o tipo buffet, definido previamente en el tipo y horario por el establecimiento, que debe contener como mínimo bebestibles, variedades de té, café (incluido de grano), leche, jugo de frutas naturales o de pulpa, agua de hierbas o infusiones, más ocho tipos de comestibles en sus distintas variedades, como mínimo, cereales, pan, galletas, queso, jamón, huevos, fruta fresca, yogur, alimentos integrales y bajo en grasa y azúcar, con atención en español y un segundo idioma.	
b)	Servicio permanente de café y alimentos livianos de cortesía, tales como, pasteles, galletas o frutas, asistido o de autoservicio, en un lugar de uso común con atención en español y en un segundo idioma.	Servicio permanente de café y alimentos livianos de cortesía, tales como, pasteles, galletas o frutas, asistido o de autoservicio, en un lugar de uso común con atención en español y en un segundo idioma.	
c)	Servicio de bebestibles, de atención permanente.	Servicio de bebestibles, por 12 h, en horario definido de atención.	
d)	Recinto(s) para los servicios de alimentos y bebidas, que en conjunto permitan la atención simultánea del 60% de la capacidad total de los pasajeros de las habitaciones del hotel boutique, considerando como mínimo 1,2 m <sup>2</sup> por pasajero, con atención en español y en un segundo idioma.	Recinto(s) para los servicios de alimentos y bebidas, que en conjunto permitan la atención simultánea del 40% de la capacidad total de los pasajeros de las habitaciones del hotel boutique, considerando como mínimo 1,2 m <sup>2</sup> por pasajero, con atención en español y en un segundo idioma.	
e)	Servicio permanente a las habitaciones, de acuerdo a carta definida para servicio a la habitación, con atención en español y un segundo idioma.	Servicio permanente a las habitaciones, de acuerdo a carta definida para servicio a la habitación, con atención en español y un segundo idioma.	
f)	Servicio de sala estar y/o de lectura.	Servicio de sala estar y/o de lectura.	

	Hoteles boutique Premium	Hoteles boutique Classic
<b>4.3.2.1 Arquitectura de las unidades habitacionales</b>		
a)	Establecimiento con un número menor o igual a 70 habitaciones.	Establecimiento con un número menor o igual a 90 habitaciones.
b)	Todas las habitaciones, independiente de su tipo, deben tener baño privado. Para esta calificación sólo se permiten como tipos de unidades habitacionales, las habitaciones individuales, habitaciones dobles, junior suites o suites.	Todas las habitaciones, independiente de su tipo, deben tener baño privado. Para esta calificación sólo se permiten como tipos de unidades habitacionales, las habitaciones individuales, habitaciones dobles, junior suites o suites.
c)	Tener como mínimo un 5% de unidades habitacionales tipo junior suites o suites, con al menos dos unidades de alguno de estos dos tipos.	No aplica
d)	Habitación(es) con facilidades para el uso de personas con discapacidad en silla de ruedas en el primer piso, a solicitud del huésped, cuando el hotel boutique no cuente con este tipo de habitación en el primer piso, debe contar con un ascensor para estos efectos.	Habitación(es) con facilidades para el uso de personas con discapacidad en silla de ruedas en el primer piso, a solicitud del huésped, cuando el hotel boutique no cuente con este tipo de habitación en el primer piso, debe contar con un ascensor para estos efectos.
e)	Contar en todas las habitaciones con un sistema de señalización universal que indique el número de la habitación, ubicado en la puerta o en un lugar inmediato a la puerta.	Contar en todas las habitaciones con un sistema de señalización universal que indique el número de la habitación, ubicado en la puerta o en un lugar inmediato a la puerta.
<b>4.4.2.1 Equipamiento, mobiliario y suministros de las unidades habitaciones</b>		
a)	Cama(s) de una plaza y media o matrimonial, según corresponda a la capacidad de la habitación.	Cama(s) de una plaza y media o matrimonial, según corresponda a la capacidad de la habitación.
b)	Colchón de estructura de resortes individuales y cubre colchón, todos del tamaño correspondiente por cada cama.	Colchón de estructura de resortes individuales y cubre colchón, todos del tamaño correspondiente por cada cama.
c)	Frazada(s) o plumón, cubrecama todos del tamaño correspondiente a la cama. Almohada(s) por cada pasajero. Se debe disponer de frazada(s) y almohada(s) extras a solicitud del huésped, ofreciendo alternativas en cuanto a necesidades del huésped.	Frazada(s) o plumón, cubrecama todos del tamaño correspondiente a la cama. Almohada(s) por cada pasajero. Se debe disponer de frazada(s) y almohada(s) extras a solicitud del huésped, ofreciendo alternativas en cuanto a necesidades del huésped.
d)	Ropa de cama (sábanas y fundas), la cual se debe cambiar diariamente, a menos que el pasajero por medidas de sustentabilidad indique lo contrario en los medios establecidos para esto y siempre que se produzca un cambio de huésped. La materialidad de la ropa de cama debe ser como mínimo 65% algodón o similar y 35% poliéster, de 250 hilos.	Ropa de cama (sábanas y fundas), la cual se debe cambiar al menos cada dos días, a menos que el pasajero por medidas de sustentabilidad indique lo contrario en los medios establecidos para esto y siempre que se produzca un cambio de huésped.
e)	Velador o mesa de noche por huésped en habitaciones con cama matrimonial, velador o mesa de noche compartida en aquellas con dos camas individuales contiguas.	Velador o mesa de noche por huésped en habitaciones con cama matrimonial, velador o mesa de noche compartida en aquellas con dos camas individuales contiguas.
f)	Equipamiento o infraestructura, excluyendo las camas, que permita el asiento de dos o más pasajeros de manera simultánea.	Equipamiento o infraestructura, excluyendo las camas, que permita el asiento de dos o más pasajeros de manera simultánea.
g)	Escritorio o mesa con lámpara u otro sistema de iluminación en la zona de trabajo en las habitaciones tipo Junior Suite y Suite, con un mínimo de 120 lux.	No aplica
h)	Clóset o ropero, con un mínimo de seis colgadores, entre los cuales se consideran de pinzas, seda y madera.	Clóset o ropero, con un mínimo de seis colgadores, entre los cuales se consideran de pinzas, seda y madera.
i)	Portamaletas.	Portamaletas.
j)	Espejo de medio cuerpo.	Espejo de medio cuerpo.
k)	Iluminación eléctrica, controlada junto a la puerta de acceso.	Iluminación eléctrica, controlada junto a la puerta de acceso.
l)	Lámpara por cada velador o luz de cabecera por huésped, con un mínimo de 80 lux.	Lámpara por cada velador o luz de cabecera por huésped, con un mínimo de 80 lux.
m)	Tomacorrientes con indicación de voltaje en las habitaciones, además de adaptadores multinorma a solicitud del huésped.	Tomacorrientes con indicación de voltaje en las habitaciones, además de adaptadores multinorma a solicitud del huésped.
n)	Sistema que permita la comunicación entre la habitación y la recepción.	Sistema que permita la comunicación entre la habitación y la recepción.
ñ)	Sistema de comunicación telefónica o similar, con conexión nacional e internacional. En las zonas donde no haya disponibilidad de Red telefónica, el establecimiento debe contar, al menos en la recepción, con conexión telefónica satelital o de otro tipo.	Sistema de comunicación telefónica o similar, con conexión nacional e internacional. En las zonas donde no haya disponibilidad de Red telefónica, el establecimiento debe contar, al menos en la recepción, con conexión telefónica satelital o de otro tipo.
o)	Servicio de conexión a Internet a través de señal inalámbrica en todas las habitaciones del hotel boutique. Salvo que el servicio de Internet no se ofrezca, lo cual debe ser informado al momento de la reserva.	Servicio de conexión a Internet a través de señal inalámbrica en algún lugar o recinto de uso común del hotel boutique. Salvo que el servicio de Internet no se ofrezca, lo cual debe ser informado al momento de la reserva.
p)	Papelero.	Papelero.
q)	Persianas o cortinaje o similar, que evite la entrada de luz.	Persianas o cortinaje o similar, que evite la entrada de luz.

Hoteles boutique Premium		Hoteles boutique Classic	
<b>4.4.2.2 Equipamiento, mobiliario y suministros de los baños</b>			
a)	Inodoro con asiento y tapa.		Inodoro con asiento y tapa.
b)	Lavamanos.		Lavamanos.
c)	Ducha o tina con regadera según corresponda.		Ducha o tina con regadera según corresponda.
d)	Asiento para personas con movilidad reducida, a solicitud del huésped.		Asiento para personas con movilidad reducida, a solicitud del huésped.
e)	Espejo medio cuerpo sobre lavamanos.		Espejo medio cuerpo sobre lavamanos.
f)	Iluminación eléctrica junto al espejo.		Iluminación eléctrica junto al espejo.
g)	Tomacorriente con indicación de voltaje.		Tomacorriente con indicación de voltaje.
h)	Agua caliente y fría con llave mezcladora o monomando en ducha o tina con regadera y lavamanos.		Agua caliente y fría con llave mezcladora o monomando en ducha o tina con regadera y lavamanos.
i)	Barra de seguridad y piso antideslizante en ducha o tina con regadera según corresponda.		Barra de seguridad y piso antideslizante en ducha o tina con regadera según corresponda.
j)	El baño para personas con discapacidad debe contar sólo con ducha y ésta debe permitir al menos dos alturas, siendo la altura mínima 0,9 m.		El baño para personas con discapacidad debe contar sólo con ducha y ésta debe permitir al menos dos alturas, siendo la altura mínima 0,9 m.
k)	Toallero y/o gancho junto a ducha o tina con regadera, cuando corresponda y lavamanos.		Toallero y/o gancho junto a ducha o tina con regadera, cuando corresponda y lavamanos.
l)	Un juego de toallas (baño y manos) por huésped y una toalla de piso para salida de ducha o tina con regadera, cuando corresponda, los cuales deben ser cambiados diariamente, a menos que el pasajero, por medidas de sustentabilidad indique lo contrario en los medios establecidos para esto y siempre que se produzca un cambio de huésped.		Un juego de toallas (baño y manos) por huésped y una toalla de piso para salida de ducha, los cuales deben ser cambiados al menos diariamente, a menos que el pasajero, por medidas de sustentabilidad indique lo contrario en los medios establecidos para esto y siempre que se produzca un cambio de huésped.
m)	Amenities, definidas por el establecimiento e informadas al cliente previo a la reserva y/o al momento del check-in.		Amenities, definidas por el establecimiento e informadas al cliente previo a la reserva y/o al momento del check-in.
n)	Papelero.		Papelero.
ñ)	Secador de pelo.		Secador de pelo.