

**Tipo de documento:** Tesis de Grado



**Carrera de Arquitectura**

# RE: Edificio Presidente

**Autoría:** Catalano, Ariadna; Acosta, Lourdes; Chaia, Micaela Jazmín

**Año:** 2024

## ¿Cómo citar este trabajo?

Catalano, A., Acosta, L., Chaia, M. (2024). "RE: Edificio Presidente"  
[Tesis de Grado. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital  
Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13383>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional CC BY-NC-SA 4.0

Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

**RE: Edificio Presidente**  
**Acosta, Catalano, Chaia**

**UTDT EAEU Tesis 2024**

**RE: Edificio Presidente  
Acosta, Catalano, Chaia**

**Materia:** Tesis Proyectual

**Profesor:** Marcelo Faiden y Sebastián Adamo

**Profesor Adjunto:** Lucas Bruno, Hernán Landolfo, Tomás Pérez, Darío Graschinsky,  
Iñaki Harosteguy, Sabine Kastner, Emilia Calleja, Paula Pockay, Germán Lentini,  
Felipe Carrizo

**ÍN-**

**DI-**

**CE**

## Índice

Memoria general	10
Archivo	12
Análisis	20
Memoria histórica	22
Plan Brunner	26
Fotografías de elaboración propia. Viaje de estudios	33
Anteproyecto	54
Intervención parcial de proyecto. Julio 2024	58
Intervención final de proyecto. Diciembre 2024	120
Taller de construcción de imágenes	148
Conclusión	154
Créditos de imágenes	155
Bibliografía	156

# ME- MO- RIA

### **Análisis exhaustivo del Edificio Presidente y su contexto urbano en Santiago, Chile**

El Edificio Presidente, situado frente a la icónica Plaza de Armas en Santiago de Chile, representa un caso paradigmático para comprender la evolución del tejido urbano y las transformaciones arquitectónicas en el corazón de la ciudad. Su emplazamiento, en un punto de alta carga histórica y cultural, se enmarca en un contexto que ha sido testigo del desarrollo y la consolidación de Santiago como núcleo metropolitano desde la época colonial hasta la actualidad.

La Plaza de Armas, desde su concepción, fue diseñada como el centro estratégico y simbólico de la colonia española. Este espacio público se convirtió en el eje fundacional alrededor del cual se levantaron construcciones de gran relevancia, como la Catedral de Santiago, las iglesias de La Compañía y de los Agustinos, así como el convento de Santo Domingo. A partir de 1868 y hasta 1920, el crecimiento urbano comenzó a adquirir mayor formalidad con la aparición de tipologías habitacionales como las casas con patio, mientras se consolidaba la subdivisión y urbanización de las manzanas, configurando la trama que define el centro histórico de la ciudad.

Entre 1920 y 1960, el desarrollo arquitectónico y urbano alcanzó un punto de inflexión con la introducción de edificios públicos y galerías comerciales. En 1920, el incendio del Portal McClure derivó en la creación del Paseo Phillips en 1927 y, posteriormente, en la edificación del Portal Bulnes en 1930. Este periodo estuvo marcado por la proliferación de galerías comerciales cubiertas, las cuales alteraron significativamente la estructura de las manzanas tradicionales al introducir espacios públicos interiores que complementaban y dinamizaban la actividad urbana. Sin embargo, a partir de la década de 1970, este modelo comenzó a declinar, dando paso a nuevas estrategias de planificación que favorecieron la integración de callejones de penetración. Estas intervenciones redefinieron las manzanas cuadradas al permitir el acceso al interior de las mismas y fomentar un uso mixto de los espacios, adaptándose a las demandas de una ciudad en proceso de densificación y modernización.

### **El Edificio Presidente: antecedentes, diseño y evolución arquitectónica**

El edificio, conocido popularmente como “Edificio Presidente” debido a que en él residió el presidente Jorge Alessandri Rodríguez durante su mandato (1958-1964), fue concebido originalmente bajo el nombre de Edificio Phillips. Su construcción en 1970 estuvo a cargo de los arquitectos Carlos Cruz, Osvaldo Larraín, José Figueroa, Diego Balmaceda, Manuel Wedeles y Víctor Bitar, quienes diseñaron una estructura que combina un basamento de tres niveles con una torre de 16 pisos. Esta configuración responde a una morfología que distingue claramente entre ambos volúmenes, estableciendo una relación armónica entre la horizontalidad del basamento y la verticalidad de la torre.

El basamento presenta una particularidad significativa: se encuentra retraído respecto del plano de la torre, lo que deja expuesta la estructura de hormigón de la fachada. Este elemento arquitectónico se manifiesta tanto en los muros de circulación como en las seis columnas visibles en el frente del edificio. Originalmente, el basamento albergaba locales comerciales gastronómicos en la planta baja, mientras que los dos niveles superiores estaban destinados a oficinas con plantas libres. Con el paso del tiempo, este componente de la edificación experimentó un proceso de deterioro que afectó tanto su envolvente como su funcionalidad, quedando en estado de abandono.

Por contraste, la torre se conserva en buen estado de mantenimiento y continúa cumpliendo su función original como espacio de uso mixto, con residencias y unidades aptas para uso profesional. Su volumetría permite una integración visual con el entorno al culminar el eje central de la Plaza de Armas, respetando el perímetro libre en altura y manteniendo una relación espacial que refuerza la conexión con el espacio público adyacente.

Es importante destacar las diferencias entre el proyecto construido y el anteproyecto inicial. En la propuesta original, la torre estaba desplazada hacia la calle Merced, compartiendo medianera con la Galería Caracol. Este diseño contemplaba un basamento que se retraía progresivamente en altura, mientras que la torre tenía una altura significativamente menor, con solo ocho pisos. Esta configuración habría alterado la perspectiva urbana, interrumpiendo la continuidad visual desde la Plaza de Armas hacia el centro de la manzana. El proyecto final, al optar por centrar la torre en el eje de la manzana, generó una relación más directa con el entorno inmediato, reforzando su carácter como hito arquitectónico y urbano.

### **Propuesta de intervención: revitalización del basamento**

La intervención propuesta para el Edificio Presidente se enfoca en la reactivación del basamento, considerando su estado de deterioro y su desconexión funcional con el entorno. A diferencia de la torre, que se encuentra plenamente operativa, el basamento representa un desafío tanto arquitectónico como programático. La estrategia de intervención incluye la demolición parcial de la planta baja en el sector correspondiente a la torre, con el objetivo de recuperar la perspectiva visual desde la Plaza de Armas y mejorar la relación del edificio con el espacio público circundante.

La reprogramación del basamento busca incorporar usos que mantengan una actividad constante durante todo el día, incluyendo jornadas laborales y fines de semana. Este enfoque se alinea con la necesidad de superar el modelo de ciudad dormitorio, que tiende a fragmentar las dinámicas de vivir y trabajar. La propuesta promueve una integración de funciones residenciales, laborales y recreativas, fomentando una ciudad más activa, inclusiva y eficiente.

La intervención se enmarca en un contexto más amplio de revalorización del centro de Santiago, donde la recuperación de espacios históricos y arquitectónicos representa una oportunidad para consolidar un modelo urbano sostenible y dinámico. El caso del Edificio Presidente ilustra cómo la arquitectura puede adaptarse a las transformaciones de la ciudad, reforzando su capacidad para articular las necesidades contemporáneas con el respeto por el legado histórico y cultural del entorno.

# AR-

# CHI-

# VO



Imágen/es: Portal Mac Lure y Galleria San Carlo 1890 (Fig.1)



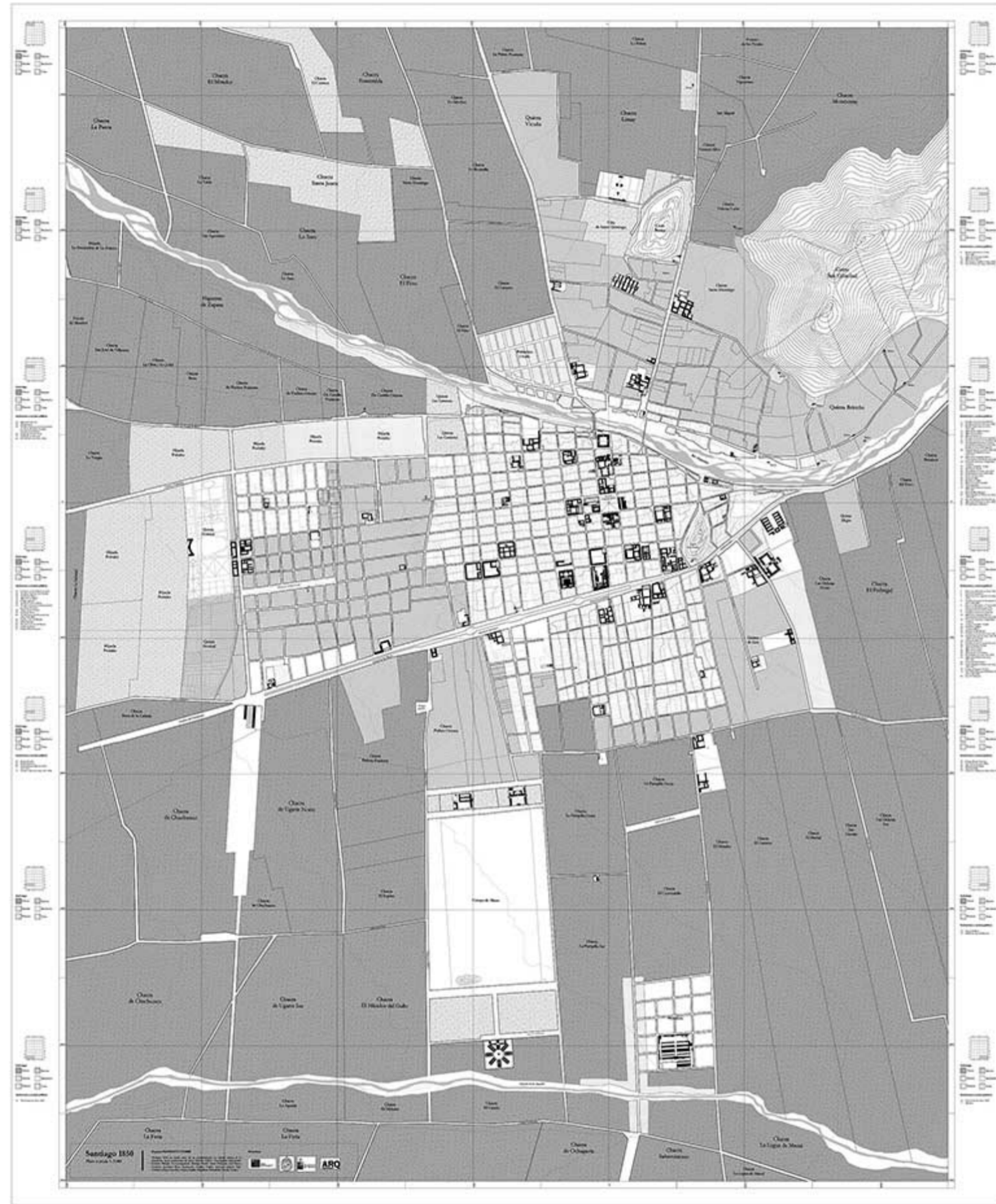
Imágen/es: Interior Galleria San Carlo 1890 (Fig.2)



Imágen/es: Plaza de Armas, Santiago 1910 (Fig.3)



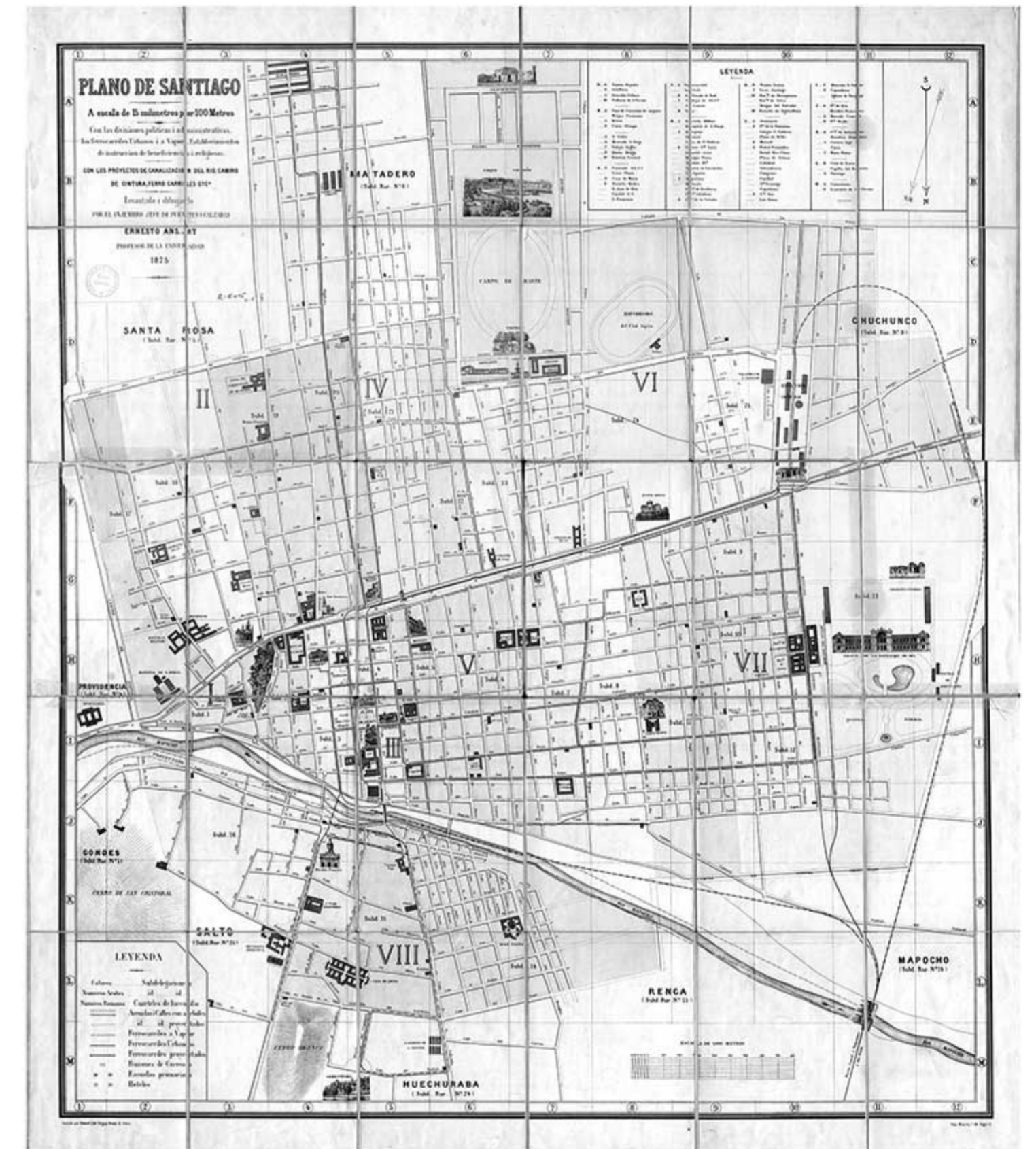
Imágen/es: Plaza de Armas en Santiago hacia 1830 (Fig.4)



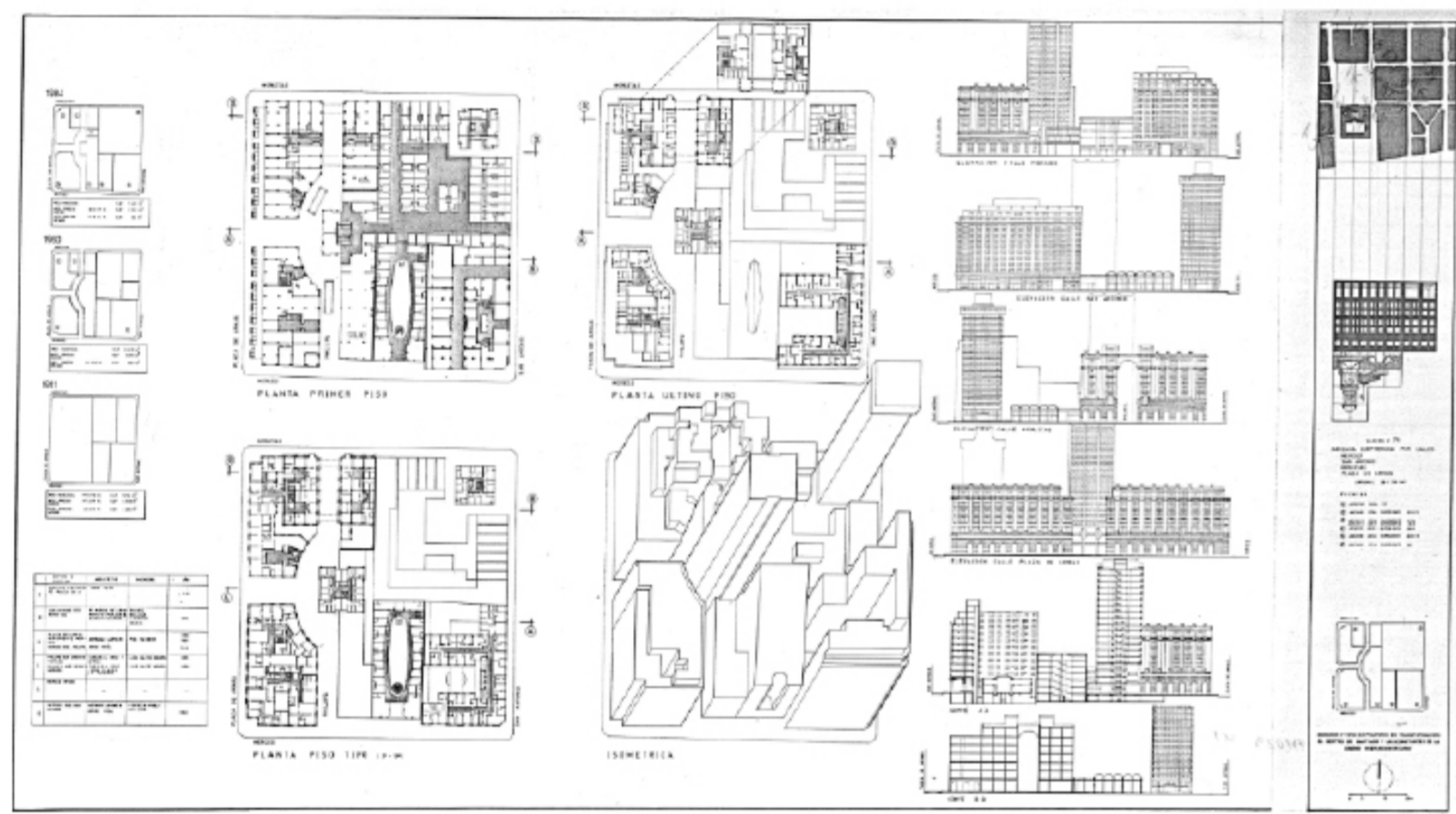
**Simbología**

	Chacras		Quintas		Hijuelas		Rancherios		Potreros		Viñas
--	---------	--	---------	--	----------	--	------------	--	----------	--	-------

Imagen/es: Plano de Santiago en 1850. (Fig.5)

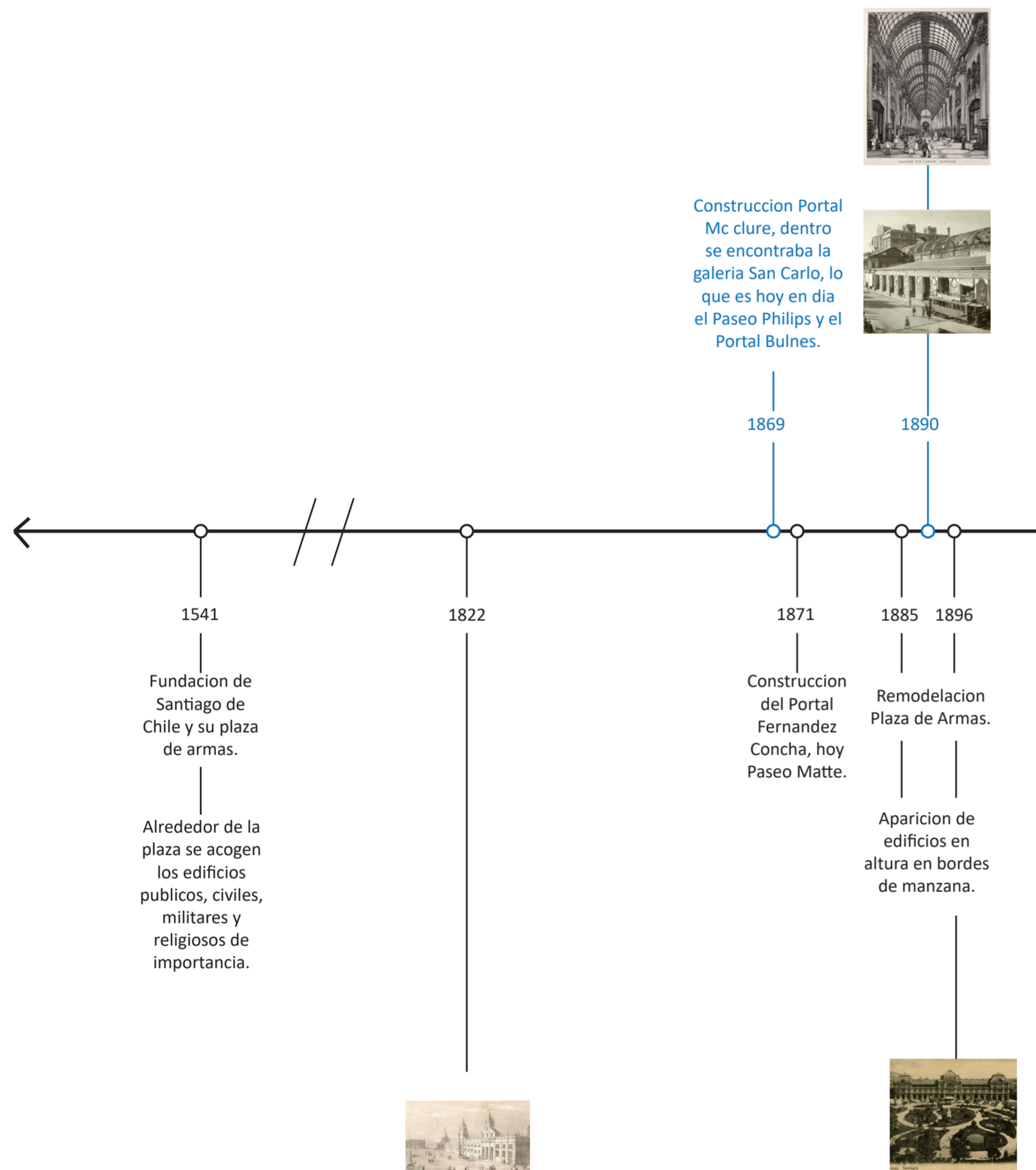


Imagen/es: Plano de Santiago en 1875, Ernesto Ansart. (Fig.6)

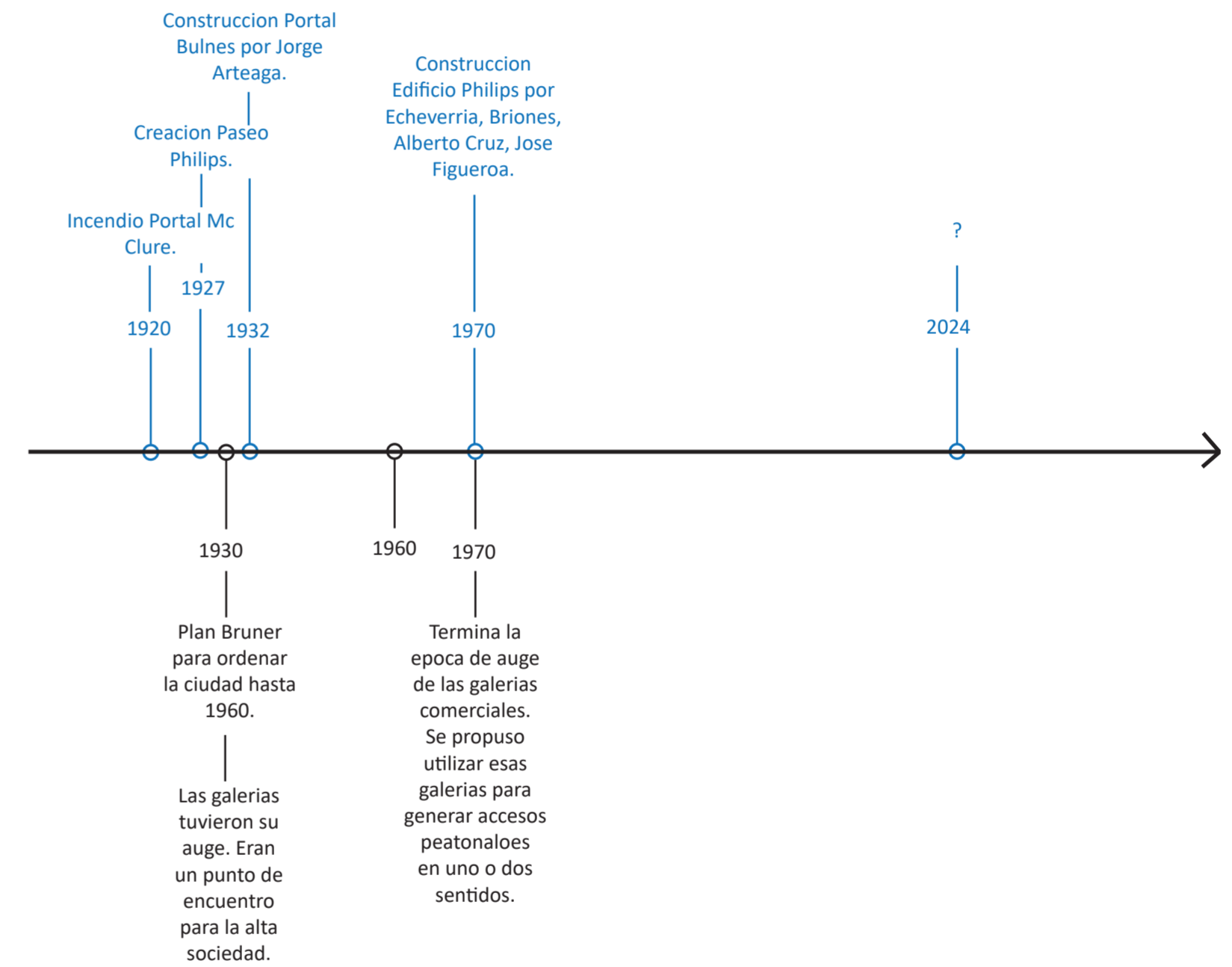


Imágen/es: Imágen de la tesis de José Rosas (Fig.7)

# A- NÁ- LI- SIS



Imagen/es: Línea del tiempo



La evolución histórica de Santiago se divide en cuatro etapas, cada una de las cuales comprende un período clave en la conformación de la ciudad. La información relevante al caso de estudio se encuentra resaltada en azul, mientras que la información histórica general del emplazamiento se presenta en negro.

En la Etapa 1, que se extiende desde la fundación hasta 1869, se detalla el proceso de establecimiento de la ciudad y su transformación con el tiempo. Durante este período, la Plaza de Armas funcionaba como el centro estratégico de la colonia española, y en su entorno se erigieron los edificios más representativos, como la Catedral de Santiago, la Iglesia de La Compañía, el convento de las monjas Agustinas, la Iglesia de los Agustinos y el convento de Santo Domingo. En la presentación, se utilizan los mapas Nolli para distinguir entre el espacio público, representado en blanco, y el espacio privado, mostrado en negro.

La Etapa 2, que abarca desde 1868 hasta 1920, marca la formalización del tejido urbano con la aparición de modelos de casas con patio y la urbanización de las manzanas, lo que condujo a su subdivisión. Para comprender este proceso, se recurrió al texto de José Rosas sobre la partición de la manzana, lo que permitió analizar sus características. La evolución de la manzana del estudio desde 1911 hasta 2024 evidencia las transformaciones provocadas por los cambios en el centro de Santiago, resaltando en azul los elementos específicos del lote, el cual se fragmentó en cuatro partes. El Portal McClure y su posterior división en cuatro sectores es un ejemplo clave de esta evolución. En este contexto, el Portal McClure y la Galería San Carlo, que hoy se conocen como el Portal Bulnes y el Paseo Phillips, se consolidaron como puntos de referencia dentro del centro histórico de Santiago.

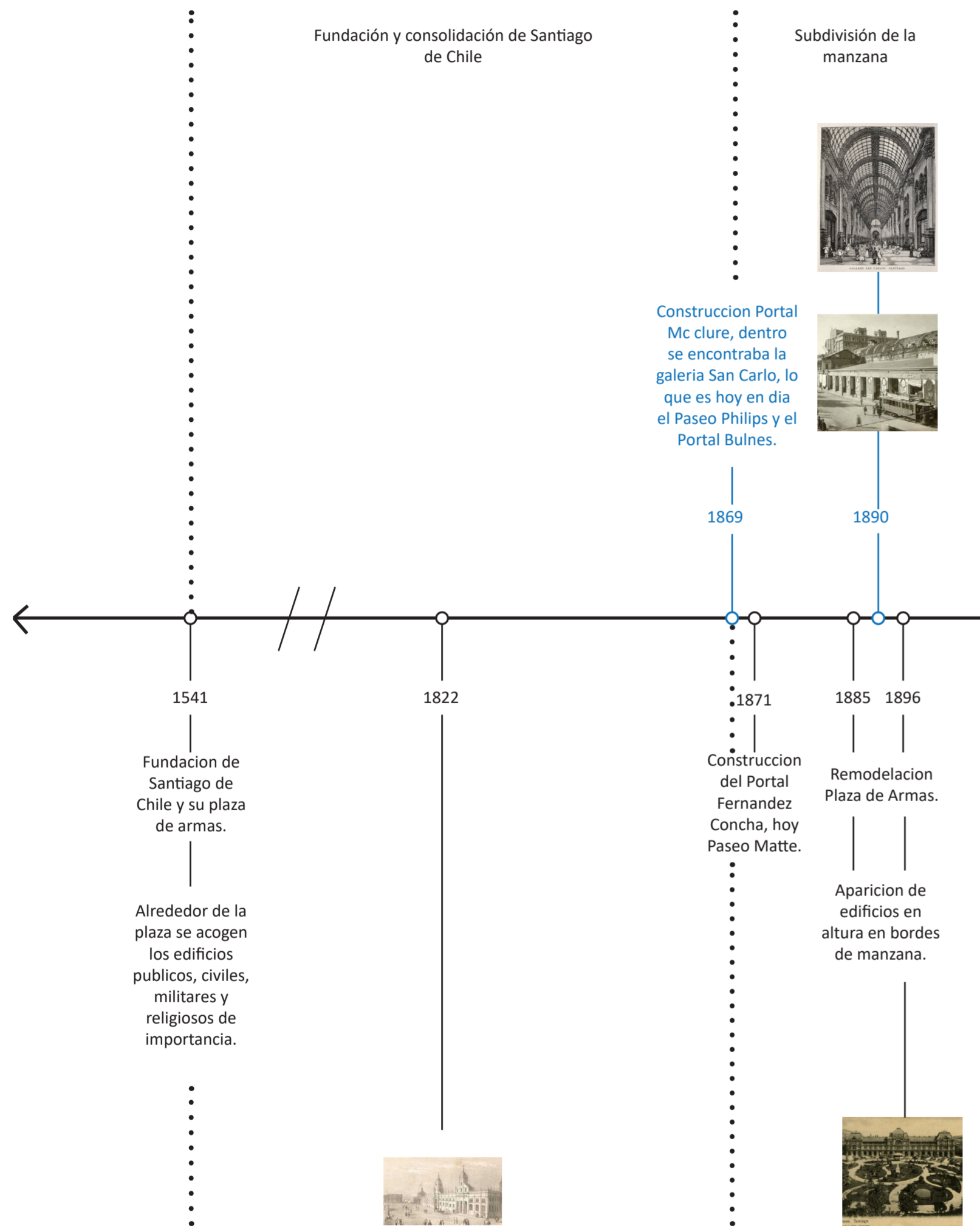
# S A N T I A G O

# C E N T R O

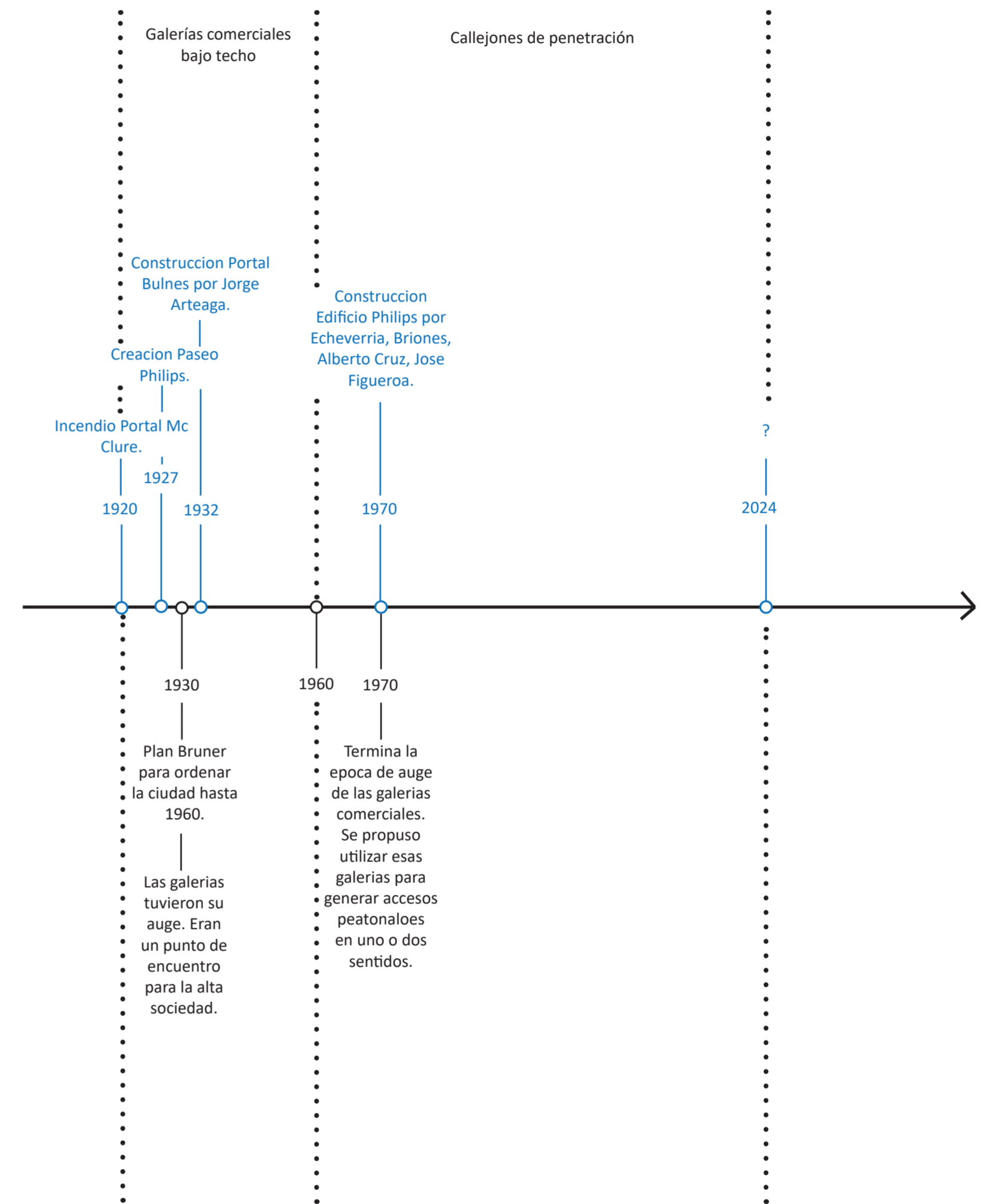
En la Etapa 3, que se desarrolla entre 1920 y 1960, se observa un cambio en la morfología interna de las manzanas, con la aparición de edificios públicos que incluyen espacios urbanos destinados a paseos peatonales cubiertos, como las galerías comerciales. Estas estructuras alcanzaron su auge entre 1930 y 1970. En 1920, un incendio destruyó el Portal McClure, y en 1927 se inició la construcción del Paseo Phillips. En 1930, se edificó el Portal Bulnes. Durante este período, los mapas Nolli reflejan la consolidación de lo público y la irrupción de galerías comerciales que modificaron la tradicional estructura cerrada de la manzana.

En la Etapa 4, a partir de 1970, el auge de las galerías comerciales bajo techo comenzó a decaer, dando lugar a nuevas propuestas de diseño urbano. Se implementaron callejones de penetración como parte de la planificación de las manzanas, otorgándoles una jerarquía distinta de las calles principales. Estos callejones permitieron el acceso al interior de las manzanas y funcionaron como posibles entradas para futuras edificaciones internas. La subdivisión de las manzanas en uno o ambos sentidos posibilitó la creación de calles internas que abrieron la estructura cerrada de la ciudad y fomentaron nuevas formas de uso del espacio en el centro de Santiago.

En la etapa contemporánea, identificada como un capítulo en proceso de desarrollo, se lleva a cabo una investigación y análisis del caso de estudio y su entorno. Se han detectado problemáticas en el funcionamiento actual del edificio y su contexto, lo que ha impulsado la búsqueda de soluciones para mejorar la situación. A lo largo del tiempo, el uso del edificio ha evolucionado de ser exclusivamente residencial a convertirse en un espacio predominantemente de oficinas. Esta transformación ha conllevado intervenciones que han alterado la identidad original del inmueble. Asimismo, la inseguridad en la zona ha modificado el carácter del Paseo Phillips, que pasó de ser un lugar de recreación a convertirse en un área de tránsito rápido hacia el interior de los edificios.



Imagen/es: Línea del tiempo por etapas



## Plan Brunner

El Plan Brunner constituye un punto de inflexión en el desarrollo urbano de Santiago dentro de su etapa capitalista, sentando las bases para una planificación estructurada que aborde las problemáticas de vialidad, zonificación funcional y articulación entre el espacio abierto y el construido. Su enfoque normativo en materia de edificación, junto con la compatibilidad y localización de las áreas industriales, responde a la necesidad de ordenar el crecimiento de la ciudad mediante estrategias urbanísticas integrales.

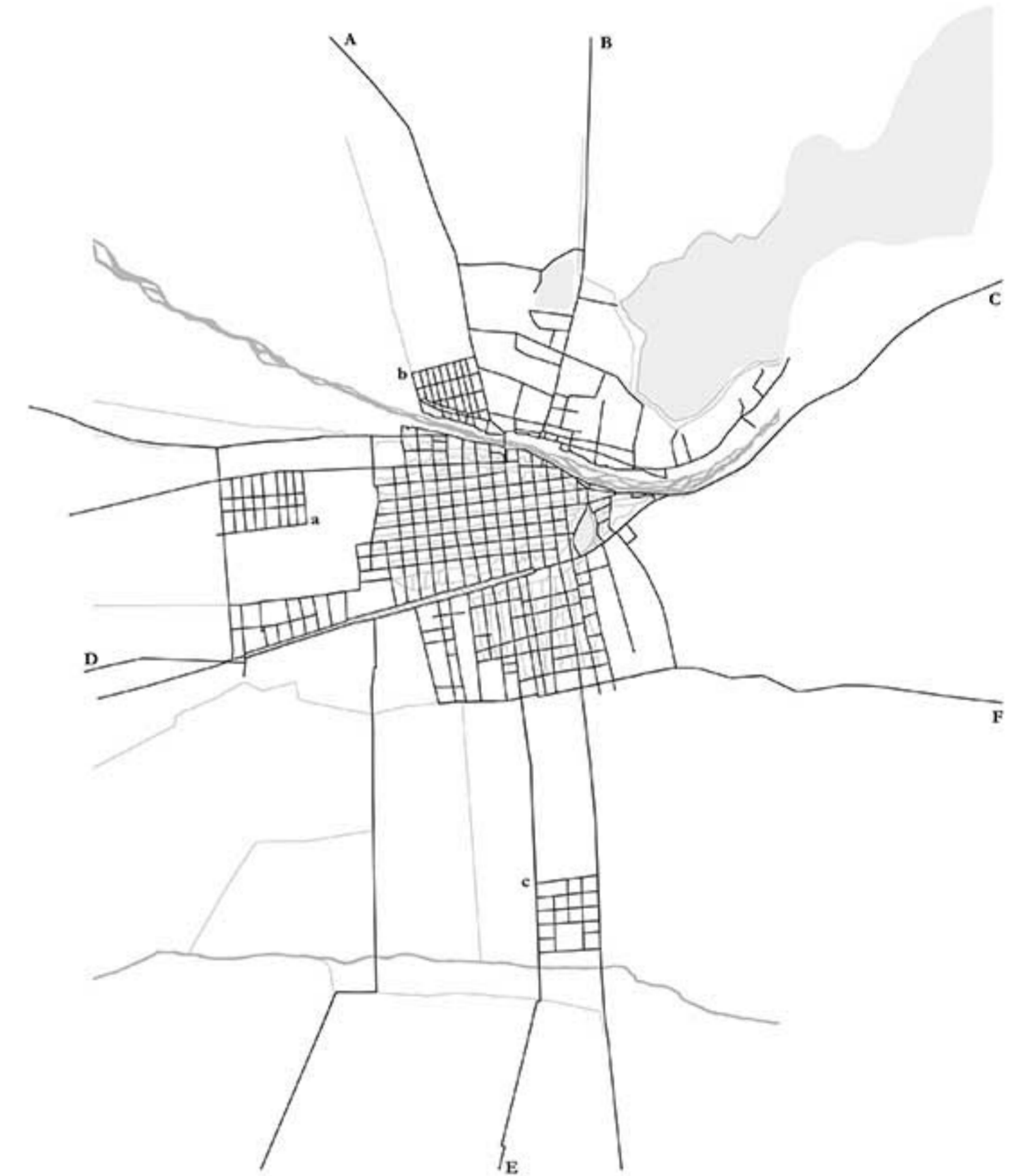
Brunner identificó el cambio de carácter que experimentaba Santiago en este período, transitando hacia una configuración residencial con nuevos criterios de trazado y edificación que, si bien guardaban cierta autonomía respecto de la antigua trama, se manifestaban en un diálogo con ella. Aspectos como el crecimiento demográfico, la variación de densidades en distintas zonas, la movilidad intraurbana y la especialización funcional de los barrios fueron ejes centrales en su análisis, permitiéndole establecer lineamientos para una expansión urbana estructurada.

En este marco, Brunner divide el ensanche de Santiago en tres dimensiones fundamentales: la vialidad, los espacios abiertos y la edificación. La vialidad se entiende no solo como la planificación de nuevas vías y su integración en la morfología urbana, sino también como la organización del vacío urbano en relación con los sistemas de transporte y la conformación del paisaje urbano en su dimensión horizontal y vertical. En el centro de la ciudad, el plan prioriza la optimización de la infraestructura vial, evitando ensanches innecesarios y proponiendo la incorporación de dos grandes avenidas norte-sur, tangenciales al área de oficinas y viviendas en altura, además de un eje este-oeste que integrara hitos urbanos como la Plaza Italia, la Plazoleta La Merced, la Plaza de Armas, los espacios cívicos frente a los Tribunales y el Congreso, hasta la Plaza Brasil.

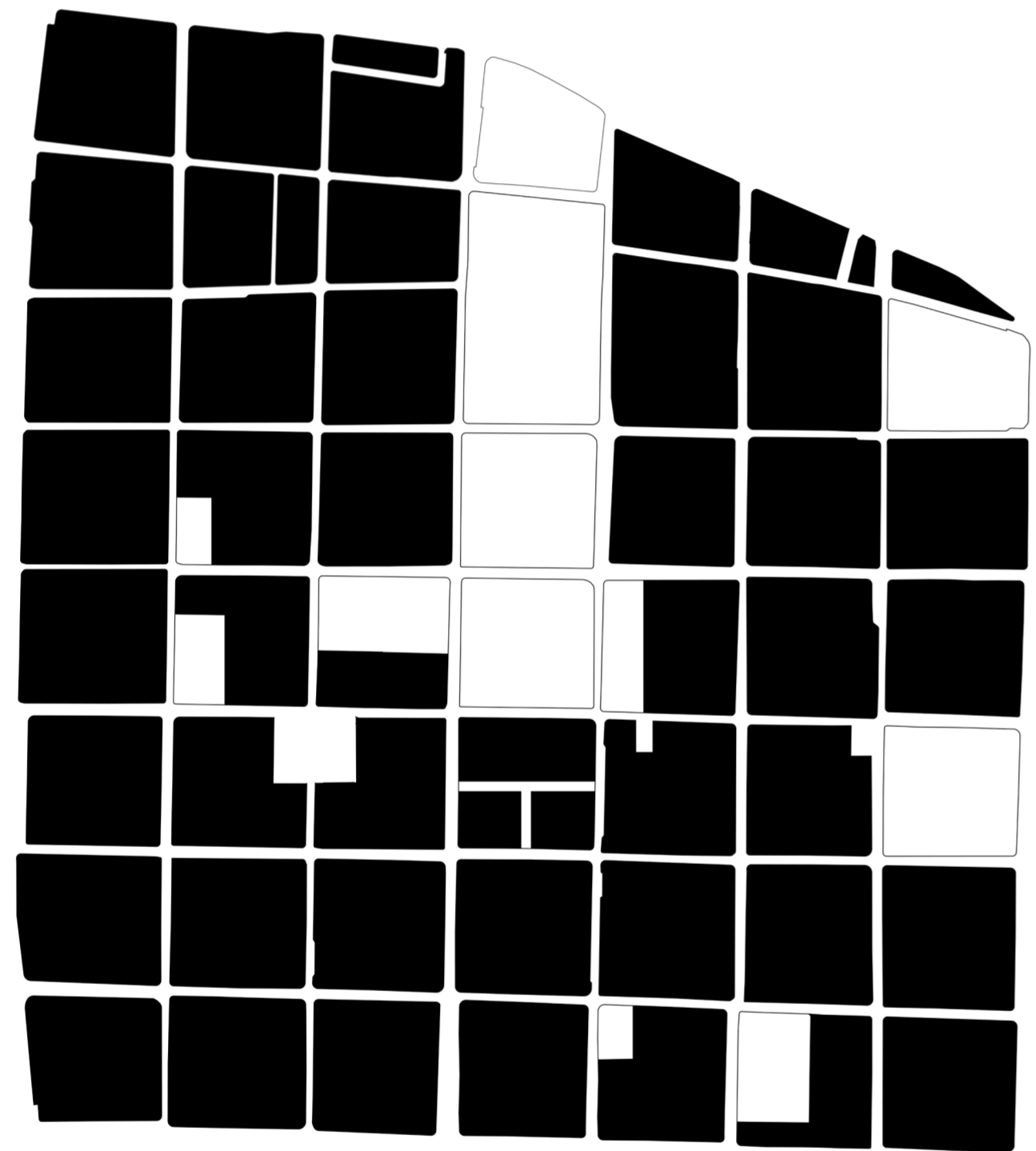
Los espacios abiertos y públicos fueron concebidos bajo una perspectiva higienista y ambientalista, categorizándolos en cuatro tipologías: plazas de tránsito y espacios destinados a estacionamientos, plazas representativas y arquitectónicas, plazas de recreo (consideradas por Brunner como una conquista del urbanismo moderno) y parques urbanos. Esta clasificación permitió establecer una jerarquía funcional dentro del sistema de espacios abiertos, garantizando su distribución equitativa y su adecuación a las necesidades de la población.

Además, la regulación edilicia se orientó a la armonización de la relación entre la altura de los edificios y los espacios libres adyacentes. La incorporación de edificaciones en altura implicó el diseño de nuevas vías urbanas que evitaran configuraciones estrechas y sin salida, promoviendo en su lugar una estructura armónica entre las volúmenes construidas y el tejido urbano circundante. La subdivisión de lotes, la regulación de alturas y la determinación de volúmenes edificables fueron establecidas como principios normativos para ordenar el crecimiento de la ciudad sin comprometer su habitabilidad ni la calidad de su espacio público.

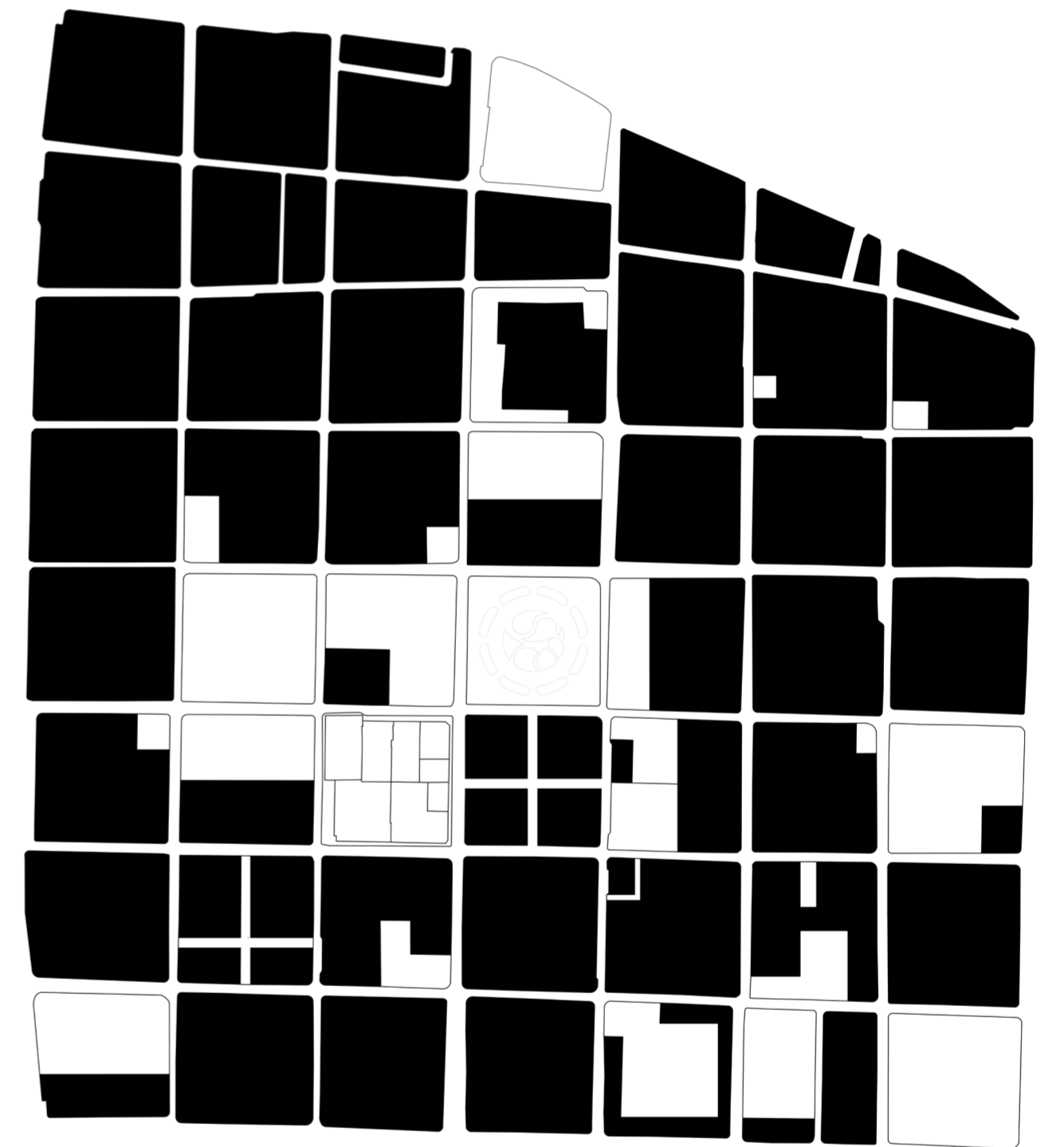
El Plan Brunner representó una visión moderna e integral del desarrollo urbano de Santiago, articulando la planificación vial, la jerarquización del espacio abierto y la regulación de la edificación en un sistema coherente que buscaba responder a las transformaciones sociales y espaciales de la ciudad en su etapa de consolidación capitalista.



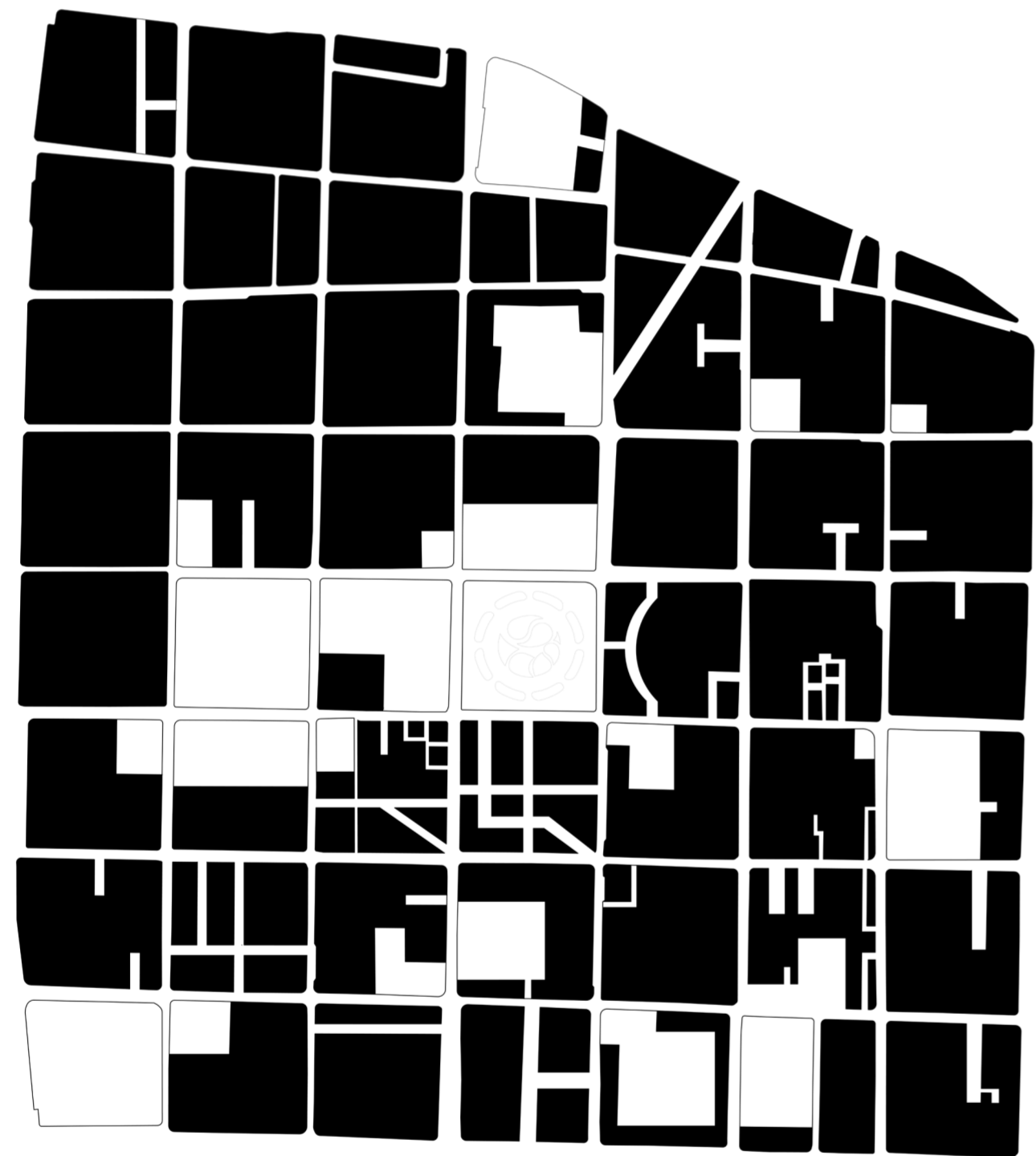
Imagen/es: Macrotrama compuesta por el centro fundacional, calles-caminos y aguas en Santiago 1850. (Fig 8)



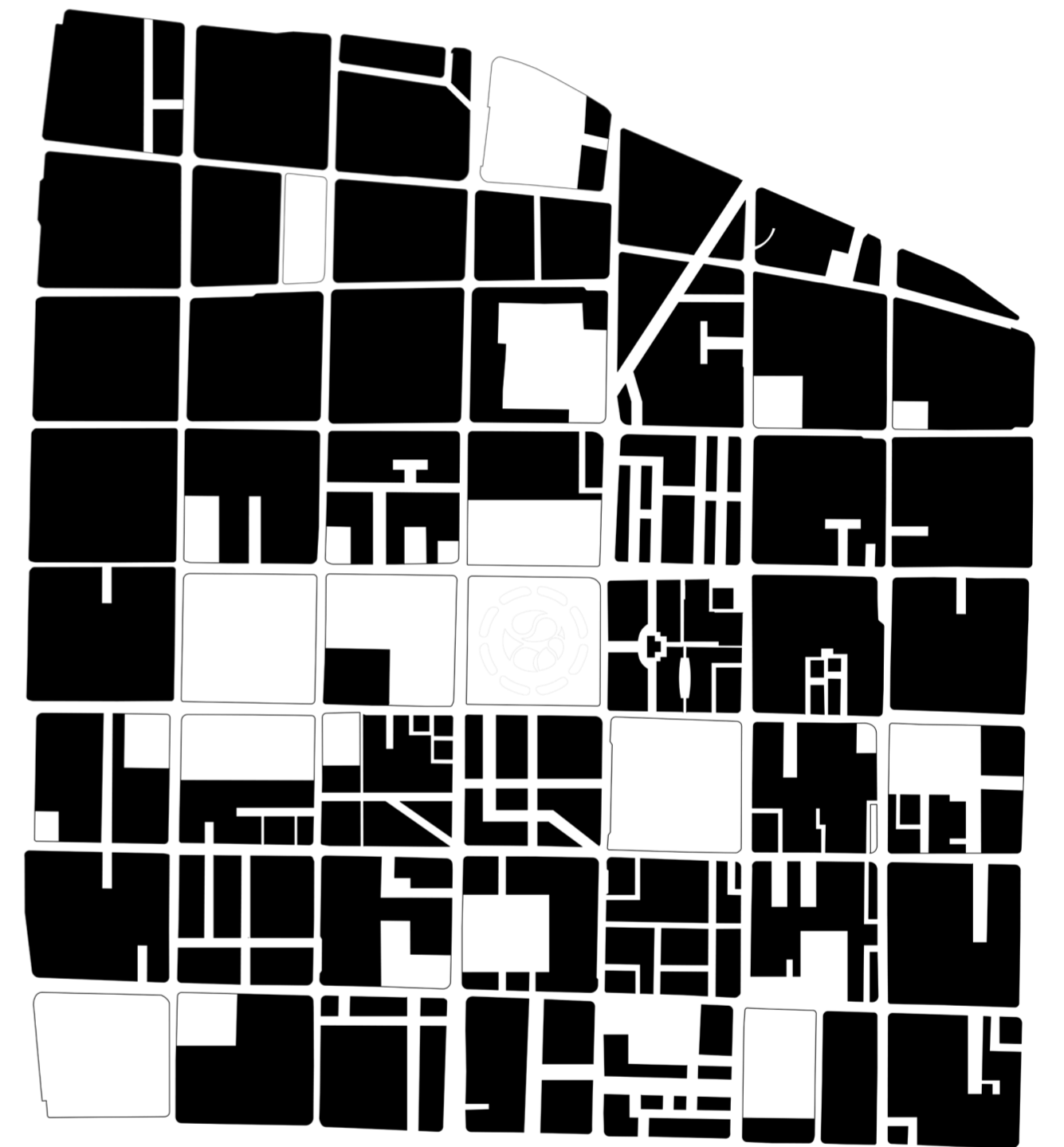
Imágen/es: Etapa 1. Fundación y consolidación de Santiago de Chile por Pedro de Valdivia en 1541. Mapa Nolli 1541-1868



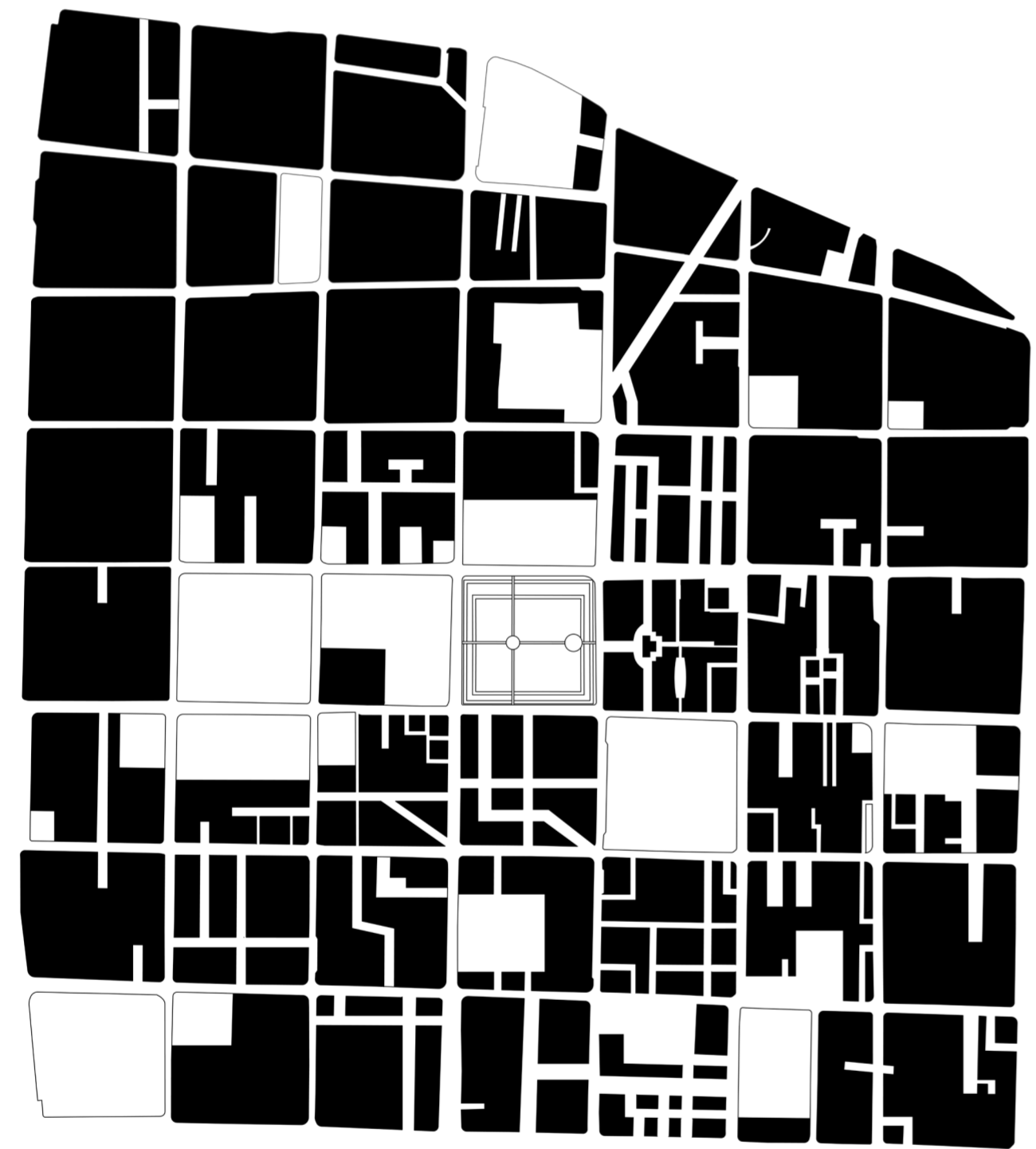
Imágen/es: Etapa 2. Subdivisión de la manzana. Mapa Nolli 1869-1920



Imágen/es: Etapa 3. Las galerías peatonales como pasajes comerciales bajo techo. Mapa Nolli 1950-1960



Imágen/es: Etapa 4. Callejones de penetración. Mapa Nolli 1970-1984



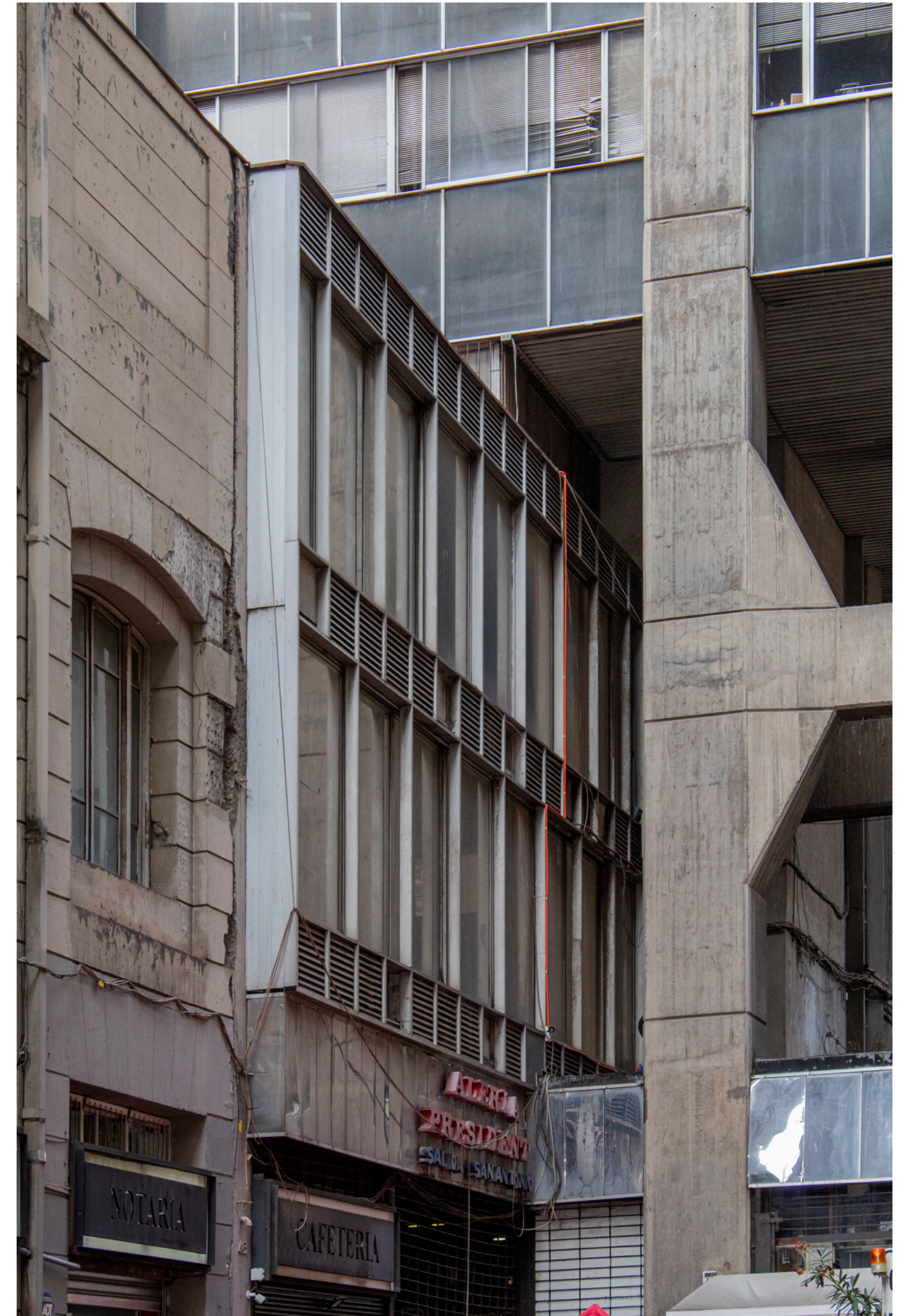
Imágen/es: Actualidad, 2024



Imágen/es: Torre edificio Presidente desde Plaza de Armas (Fig.X)



Imágen/es: Basamento desde calle Merced (Fig.X)



Imágen/es: Encuentro de basamento con torre (Fig.X)



Imágen/es: Pasaje Phillips en la actualidad desde calle Monjitas (Fig.X)



Imágen/es: Nivel 0 comercial y pasaje interno de manzana (Fig.X)



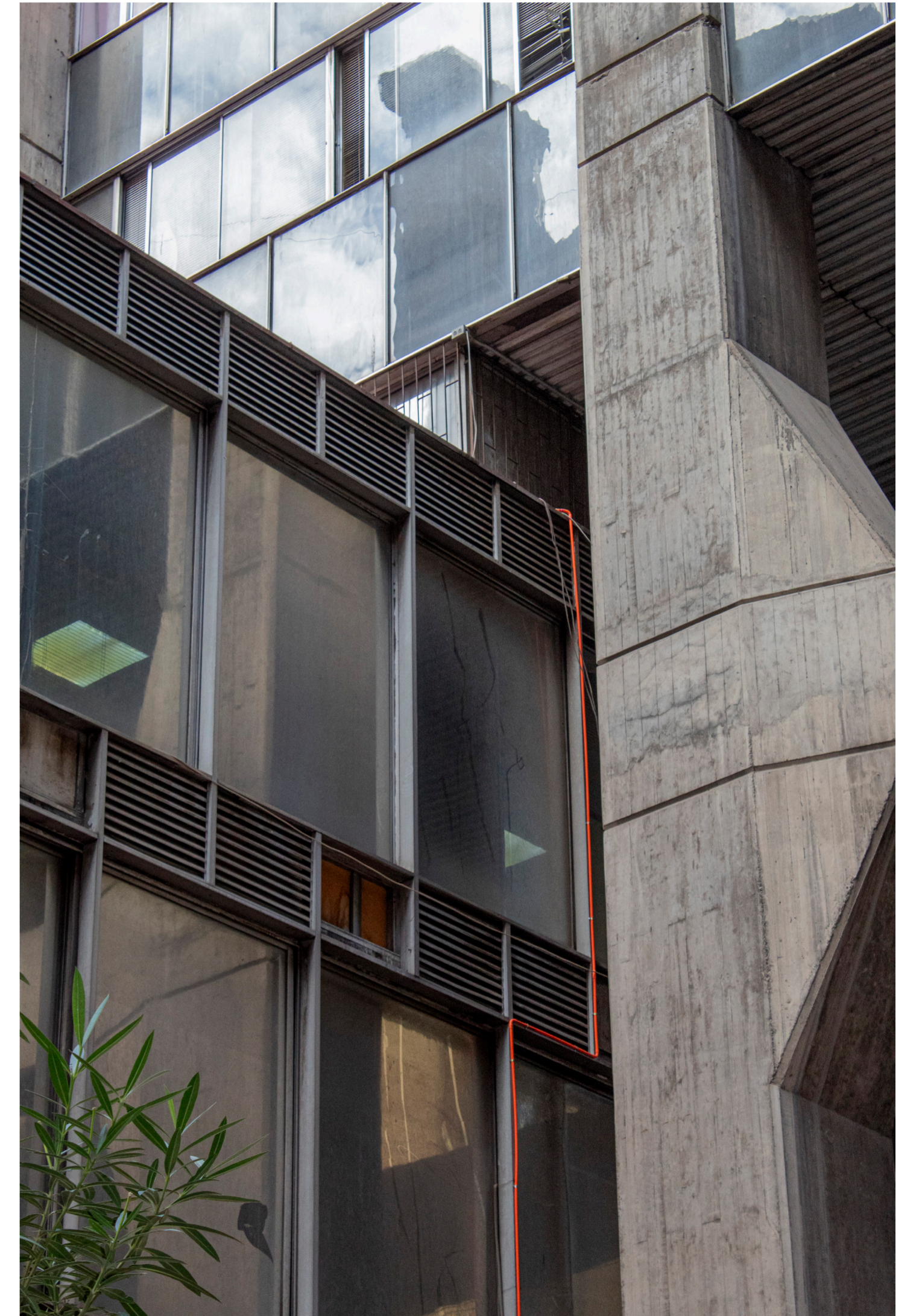
Imágen/es: Interior Galleria San Carlo 1890 (Fig.8)



Imágen/es: Portal Mac Lure y Galleria San Carlo 1890 (Fig.9)



Imágen/es: Pasaje Phillips en la actualidad desde calle Merced (Fig.X)



Imágen/es: Unión basamento con torre (Fig.X)



Imágen/es: Módulo de basamento que enrasa con Portal Bulnes (Fig.X)



Imágen/es: Entrada desde centro de manzana al basamento y al hall de la torre (Fig.X)



Imágen/es: Entrada al basamento desde pulmón de manzana (Fig.X)



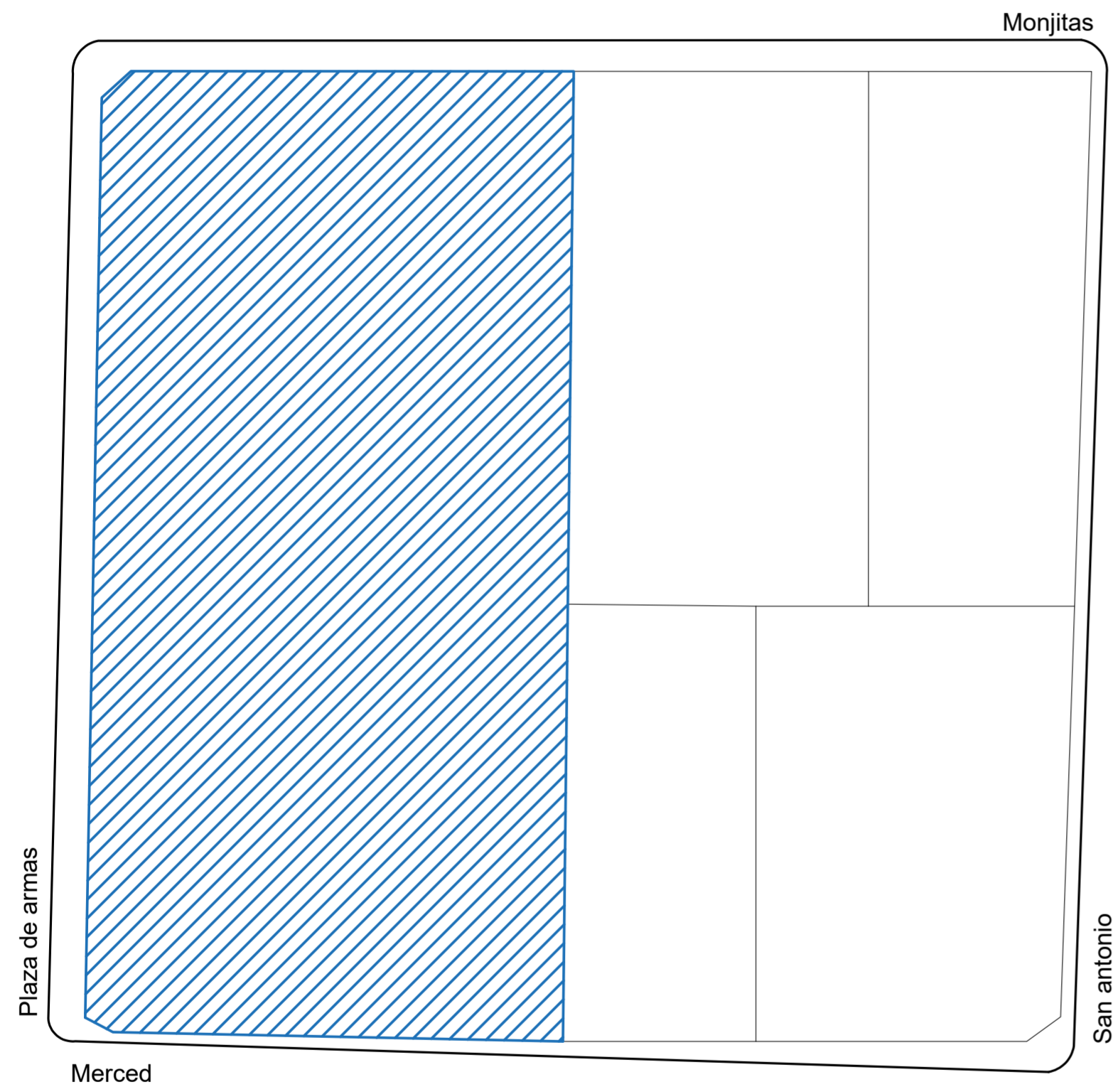
Imágen/es: Fachada torre desde Plaza de Armas (Fig.X)



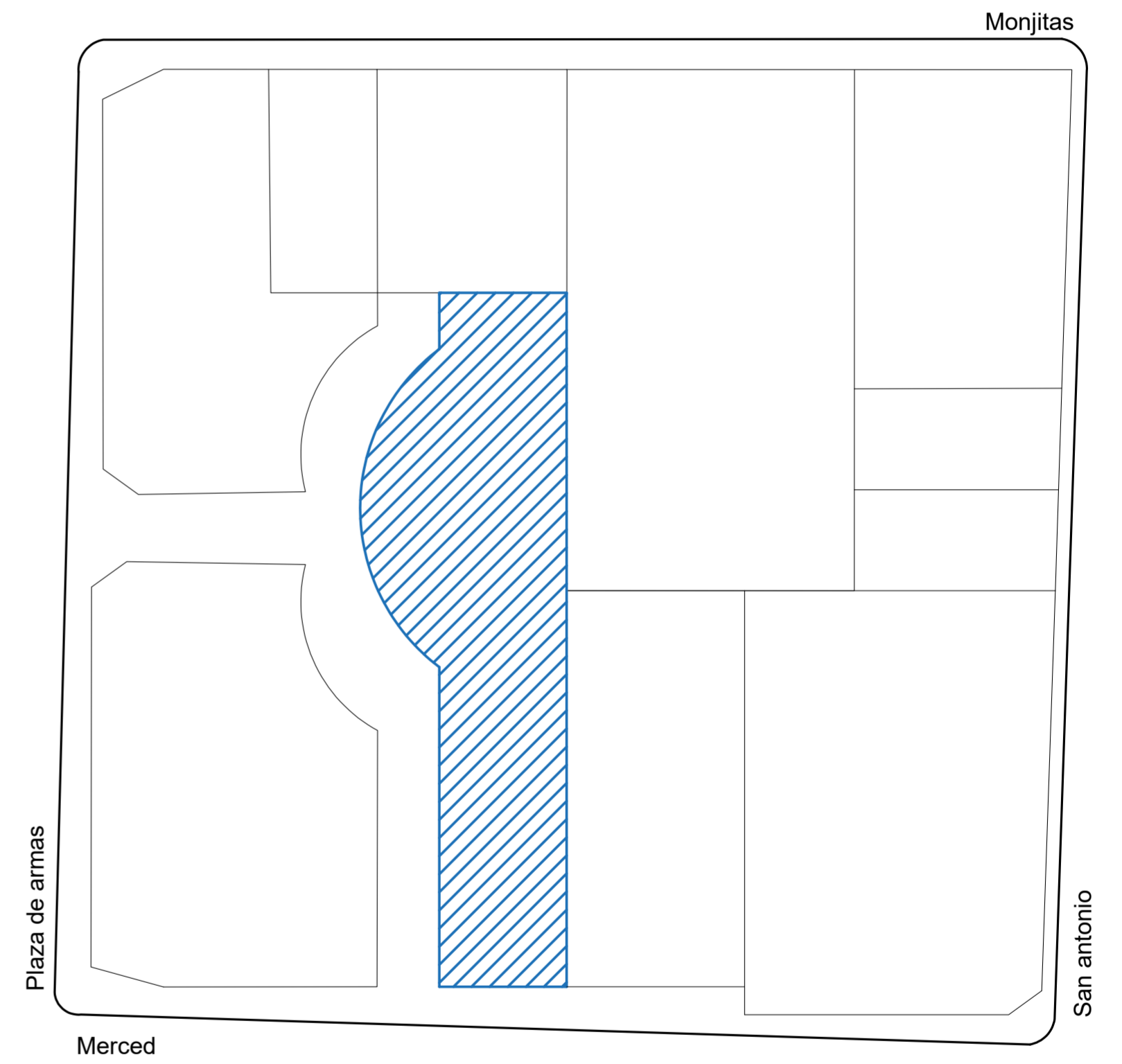
Imágen/es: Torre desde pulmón de manzana (Fig.X)



Imágen/es: Planta baja comercial (Fig.X)



Imágen/es: 1911, manzana Edificio Presidente



Imágen/es: 1960, manzana Edificio Presidente



Imágen/es: 1984, manzana Edificio Presidente



Imágen/es: 2024, manzana Edificio Presidente

**CA-**

**MI-**

**NOS**

## Anteproyecto

Cabe destacar que existió un anteproyecto distinto al proyecto construido que constaba de estar emplazado con la torre desplazada y con frente hacia calle Merced, compartiendo medianera con la galería caracol. mientras que el basamento se iba retrayendo en altura a medida que subía. Además, en el anteproyecto la torre constaba de 8 pisos (mitad de los que tiene la torre hoy en día). Es interesante destacar ya que el anteproyecto hubiese dado otro resultado a nivel urbano al tener a la torre desplazada y no en el eje central de la manzana, interrumpiendo la perspectiva desde Plaza de Armas.

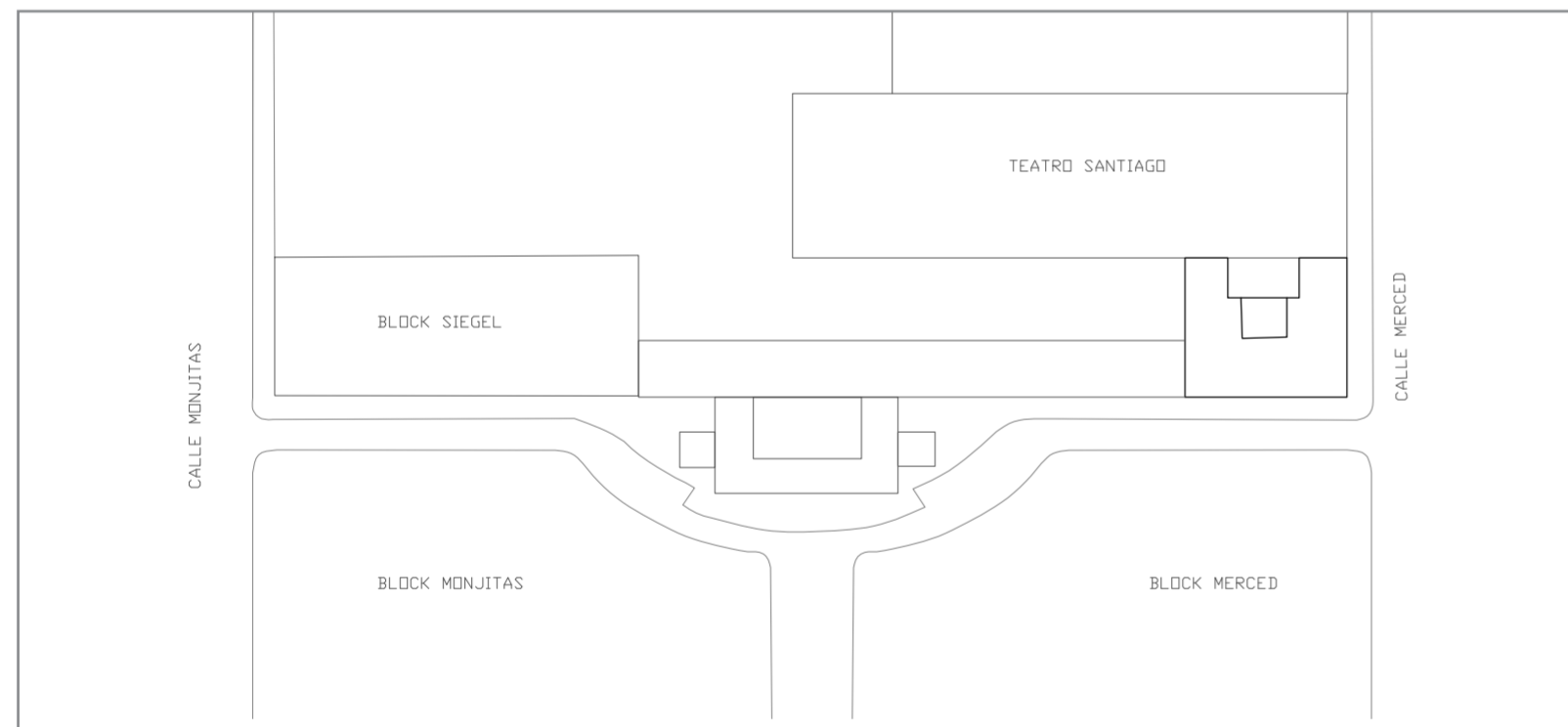
El proyecto que luego fue construido en 1970, por Carlos Cruz, Osvaldo Larrain, Jose Figueroa, Diego Balmaceda, Manuel Wedeles y Víctor Bitar responde a una morfología elemental que distingue claramente entre el basamento y el volumen de la torre. Este varía con respecto al anteproyecto ya que la torre es central a el eje de Plaza de Armas, y es más alto que el anteproyecto.

El basamento construido se encuentra intersecado por la torre, el mismo también se encuentra retraído un módulo de la estructura sobre el frente de la torre. dejando a la vista la estructura de hormigón en su fachada, tanto de los muros de circulación como de las seis columnas del frente.

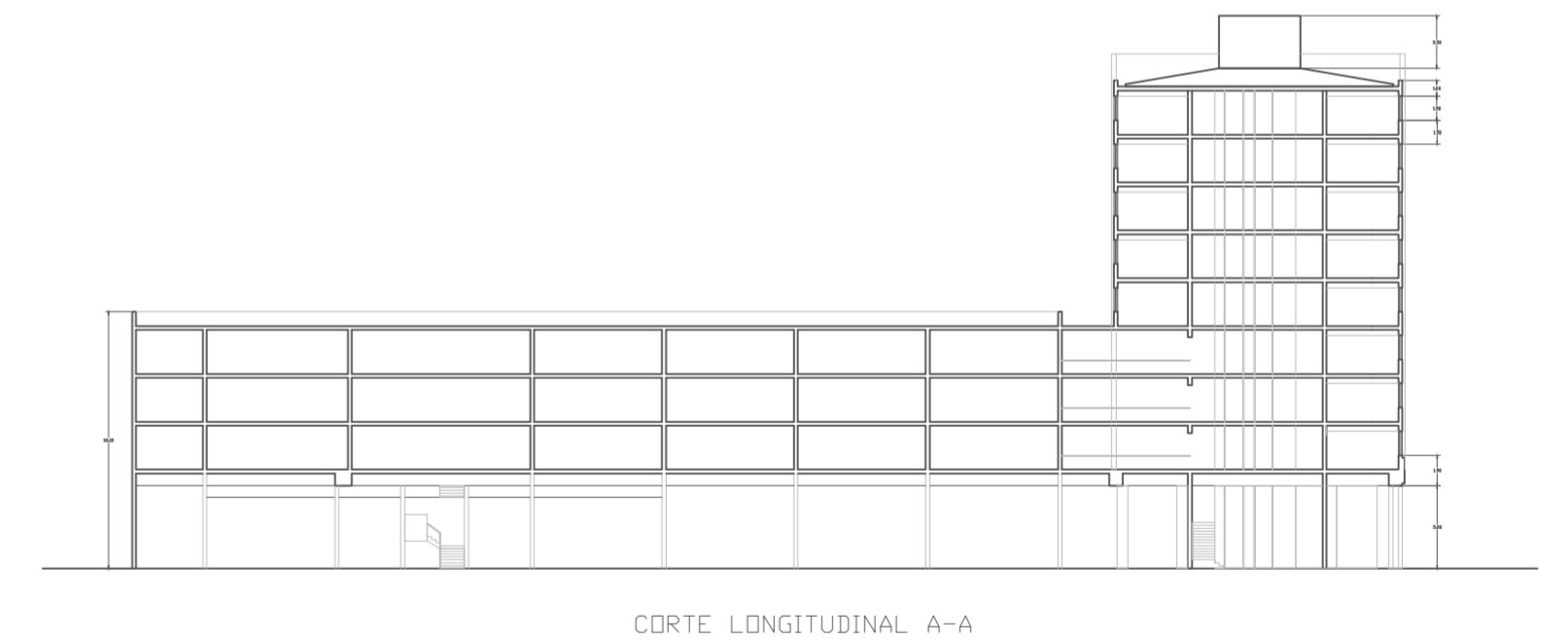
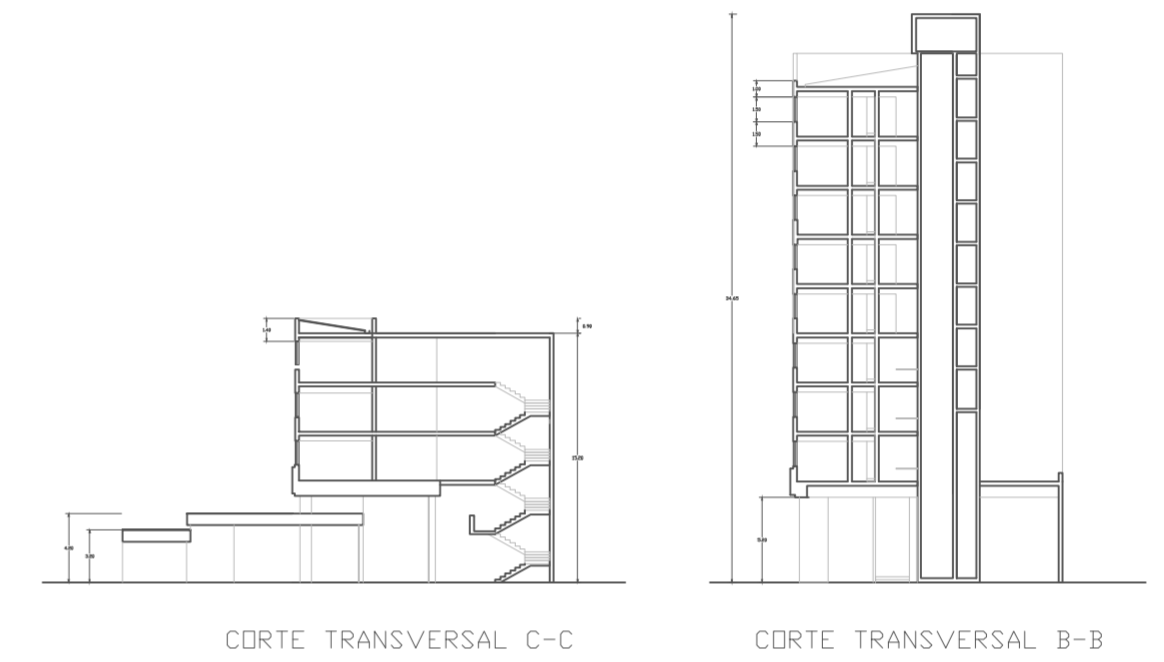
El basamento, compuesto por tres niveles, albergaba en la planta baja locales comerciales gastronómicos y en los pisos primero y segundo, oficinas de planta libre, actualmente en estado de abandono.

El volumen de la torre se eleva con una estructura de 16 pisos destinados a un programa mixto de residencias y unidades apto profesional. Hoy en día la torre se encuentra en buen estado de conservación.

En nuestra visita a Santiago, recorrimos el edificio y sus alrededores, y detectamos que el basamento quedó degradado, tanto en su envoltente como en su programa funcional.



Imagen/es: Anteproyecto, manzana Edificio Presidente



Imagen/es: Secciones, anteproyecto Edificio Presidente

**IN-  
TER-  
VEN-  
CIÓN**

Se propone una planta baja más porosa con tres locales gastronómicos y una recova, logrando espacio para circulaciones verticales diferenciadas. En el basamento se desarrollará un programa logístico de mensajería con un mercado y núcleos húmedos funcionales. La parte administrativa estará en una planta de oficina libre y flexible. En la terraza se incorporará un estacionamiento para bicicletas, conectando estratégicamente con las ciclovías del centro y la rampa de circulación del proyecto. La propuesta radica en liberar el espacio, potenciar las cualidades existentes y permitir una planta flexible con balcones y terrazas, mejorando la ventilación e iluminación con carpinterías de piso a techo. El proyecto se integra a la perforación de la manzana, liberando ambos ejes de la misma. Se inicia una operación de liberación en la planta baja, permitiendo una planta más porosa y accesible al público. En el basamento, se desarrollará un programa logístico de mensajería y una planta de oficina flexible y moderna. En la terraza, se incorporará un estacionamiento para bicicletas. En las plantas de la torre, se propone reorganizar la planta tipo, generando espacios intermedios entre interior y exterior, con unidades apto profesional y de vivienda más cómodas, ventiladas e iluminadas. En las vistas desde las calles Merced y Plaza de Armas, se muestran los ejes liberados y los edificios históricos adyacentes. La conclusión del proyecto radica en la liberación del edificio en todos sus niveles, fomentando el flujo del espacio público en planta baja y generando nuevos espacios comunes en la terraza, así como la necesidad de liberar las unidades de la torre para crear espacios semi cubiertos y mejor habitabilidad. El proyecto se desarrolla liberando ambos ejes de la manzana e integrándose a la perforación de la manzana. En la planta baja, se permite una planta más porosa para el acceso público, dejando únicamente tres locales gastronómicos de pequeña escala para permitir la circulación y una recova. Se logra espacio suficiente para generar circulaciones verticales diferenciadas desde el nivel 0 hasta las plantas tipo del basamento, y se deja el único núcleo existente para uso privado de la torre. Además, se agrega una circulación adyacente a la medianera sobre Merced para uso de ciclistas. En el primer nivel del basamento, se desarrolla un programa logístico de mensajería con un mercado que provee los productos a enviar, y núcleos húmedos funcionales para los trabajadores. En el segundo nivel del basamento, se desarrolla la parte administrativa del programa de uso del volumen, dejando espacios abiertos, flexibles y modernos para las modalidades de trabajo contemporáneas, influyendo en el intercambio y el coworking.

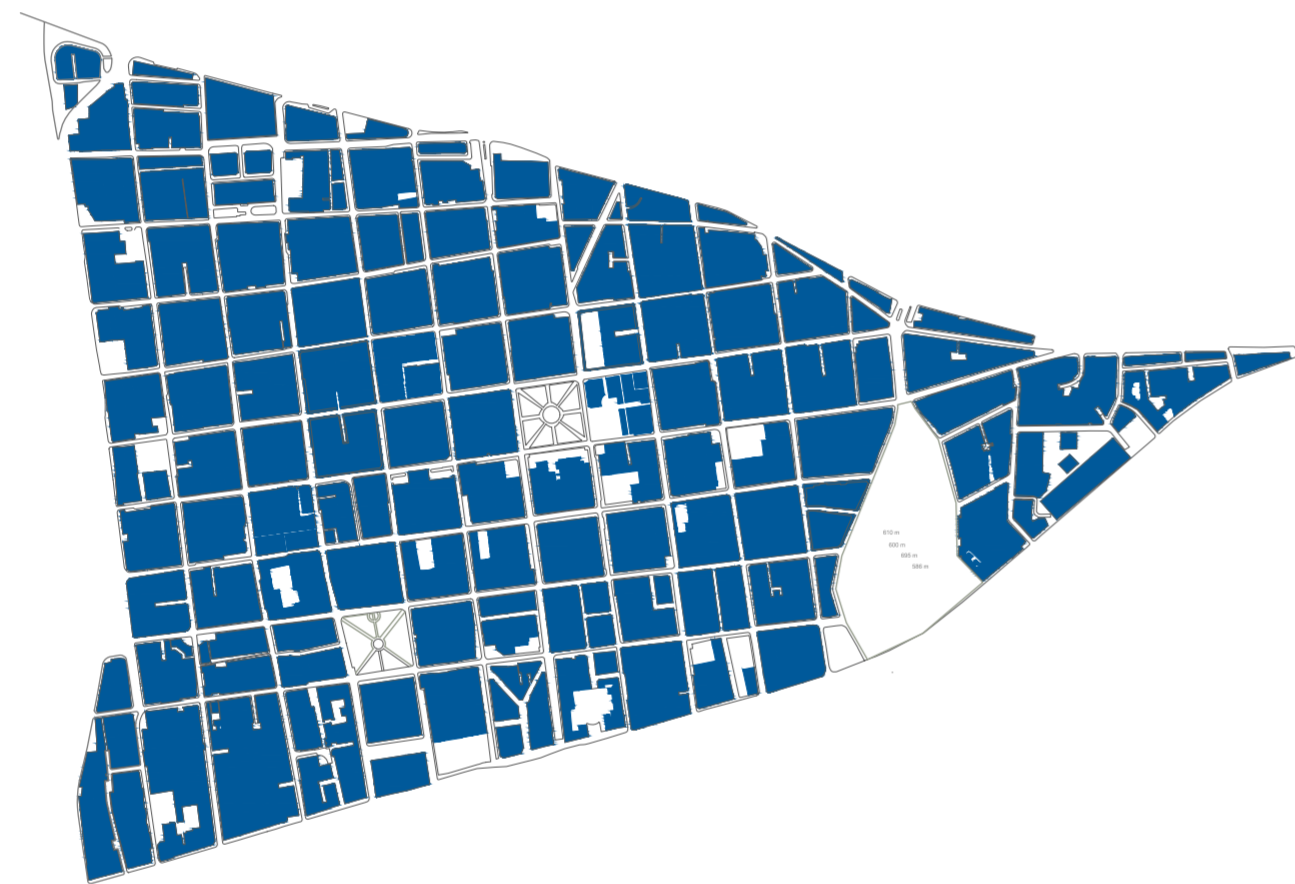
# L O G Í S T I C A

# L I B E R A C I Ó N

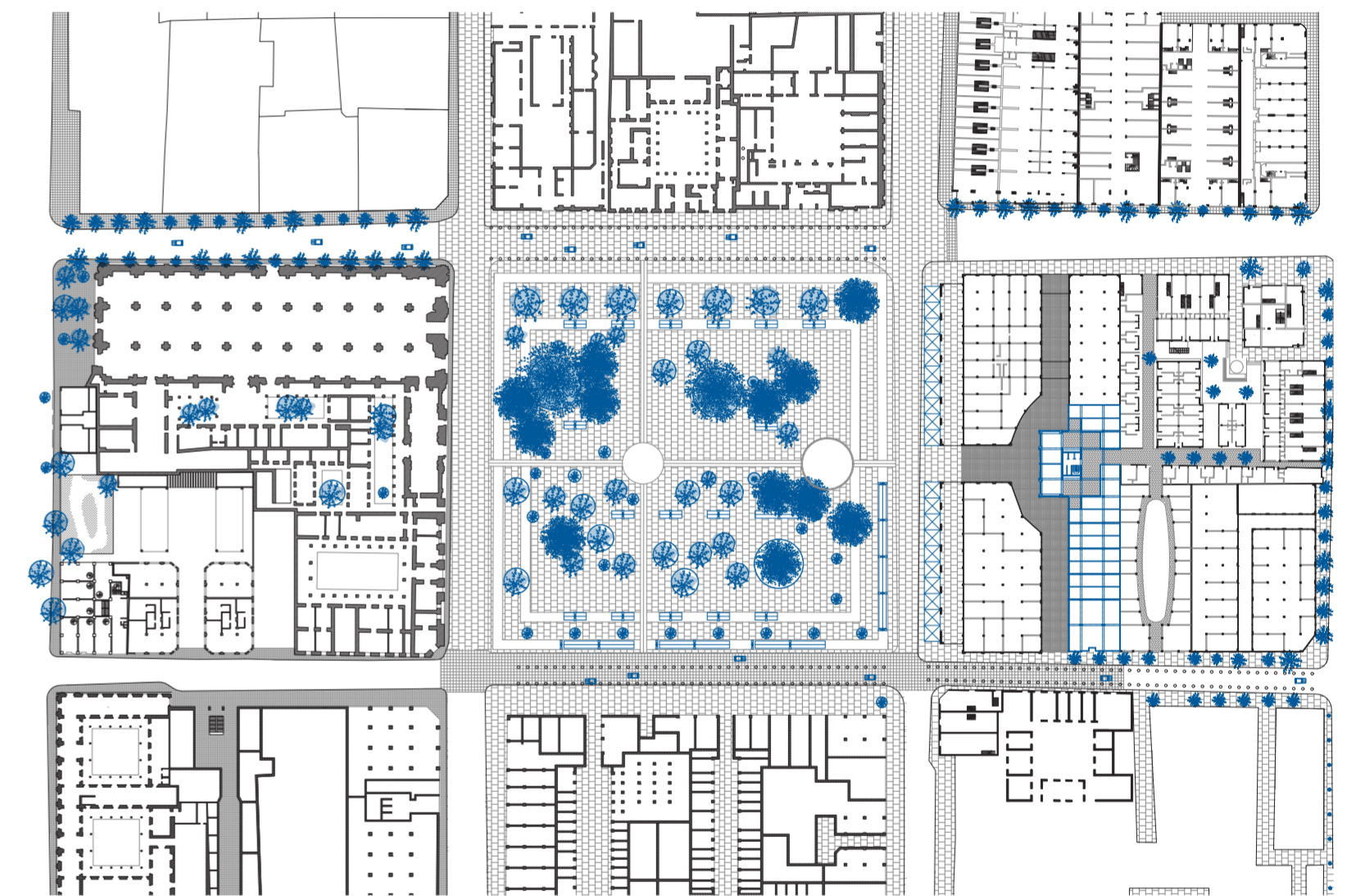
La terraza incorpora un estacionamiento para bicicletas, permitiendo un lugar seguro y de acceso estratégico a través de las ciclovías del centro y la rampa de circulación del proyecto, además del núcleo en la medianera. El núcleo de circulación vertical permite el acceso a las plantas del basamento, desarrollado en el espacio adicional entre el Portal Bulnes y la planta de basamento. En las plantas tipo, se recuperan estrategias para generar espacio intermedio entre interior y exterior, con unidades más cómodas, ventiladas e iluminadas. Las elevaciones desde las calles Merced y Plaza de Armas muestran los ejes liberados, los edificios históricos y nacionales cercanos, y la liberación lograda en ambas direcciones.

Finalmente, el proyecto busca liberar el edificio en todos sus niveles para una mayor apertura visual y conexión con el exterior, fomentando el flujo del espacio público en planta baja y aprovechando la superficie de la terraza para generar nuevos espacios comunes. Las plantas de la torre, con una envolvente genérica en todos sus lados, necesitan liberar las unidades para crear espacios intermedios entre el interior y el exterior, mejorando la habitabilidad. Esta intervención incluye la introducción de balcones y terrazas, así como la incorporación de carpinterías de piso a techo para mejorar la ventilación e iluminación.

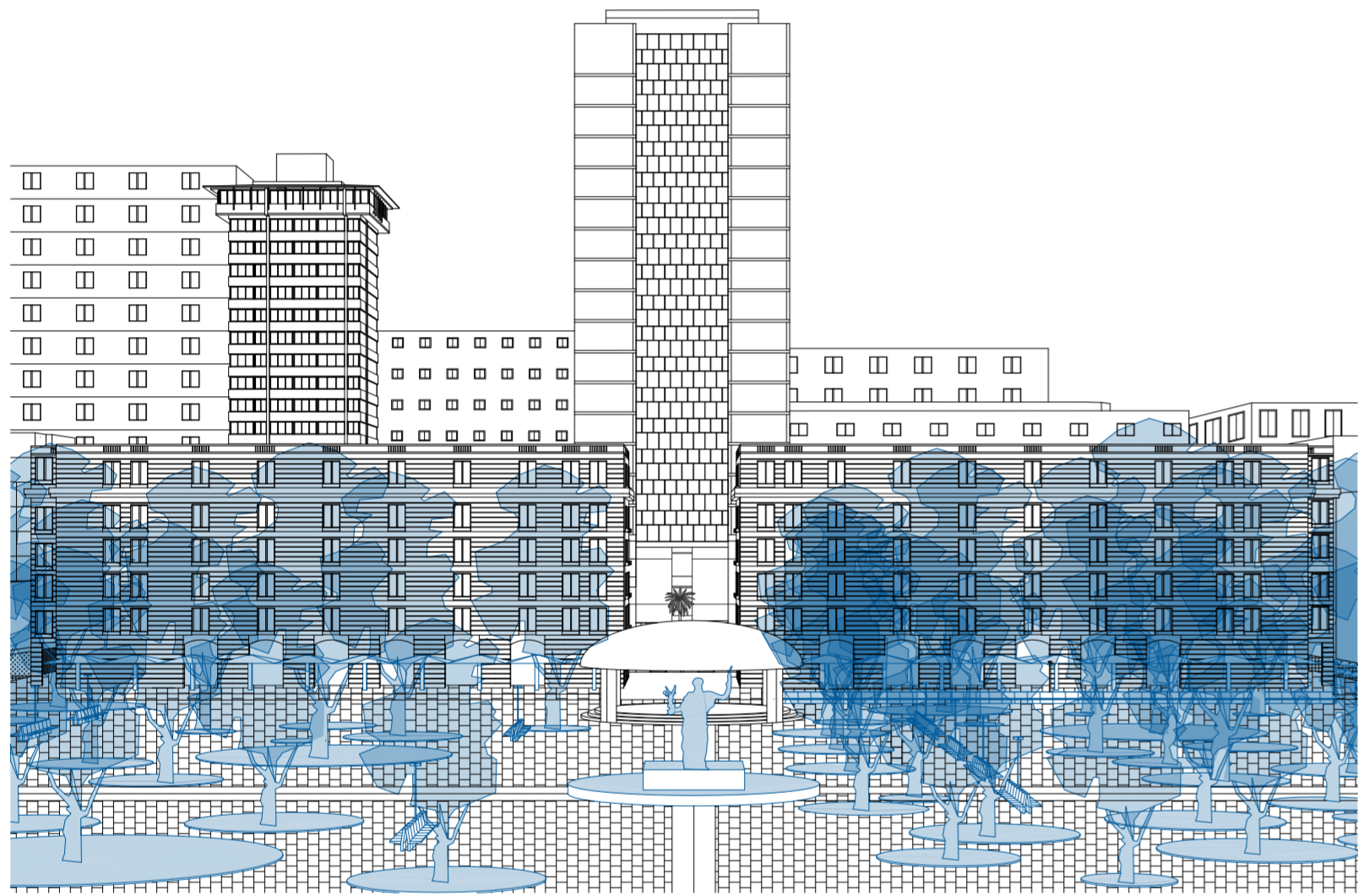
El proyecto del edificio Presidente pretende revitalizar tanto el edificio en sí como su entorno inmediato. Mediante la reorganización de la circulación vertical y la apertura de espacios públicos en la planta baja, se busca integrarlo mejor en la trama urbana de Santiago, respetando y potenciando sus características históricas. La propuesta de liberar el espacio en diferentes niveles y de fomentar un uso mixto, flexible y moderno de las plantas, se orienta a mejorar la calidad de vida de los usuarios y a revitalizar la actividad urbana en una de las zonas más emblemáticas de la ciudad. El tercer nivel de intervención es en las plantas de la torre, donde hoy en día hay una envolvente genérica en todos sus lados, que no tiene espacios intermedios entre afuera y adentro, descartando los espacios semicubiertos. Por eso, se entiende la necesidad de liberar estas unidades, creando espacios intermedios que mejoren la calidad de vida de los habitantes. El objetivo es generar una mayor apertura visual y conexión con el exterior, fomentando el flujo del espacio público en la planta baja y aprovechando la superficie de la terraza para nuevos espacios comunes. Con la incorporación de balcones, terrazas y carpinterías de piso a techo, se mejora la ventilación y la iluminación natural, creando ambientes más confortables y saludables. El proyecto también busca fomentar el transporte público y restringir el uso vehicular, integrando espacios seguros para bicicletas y mejorando la conectividad con las ciclovías del centro, y centrarse en la liberación del espacio y mejorar su funcionalidad y habitabilidad. La propuesta abarca desde la planta baja porosa y accesible hasta la terraza con estacionamiento para bicicletas, pasando por plantas de oficina flexibles y unidades residenciales mejor ventiladas e iluminadas. Todo ello respetando la historia y el carácter del entorno, y potenciando el uso mixto y contemporáneo del edificio.



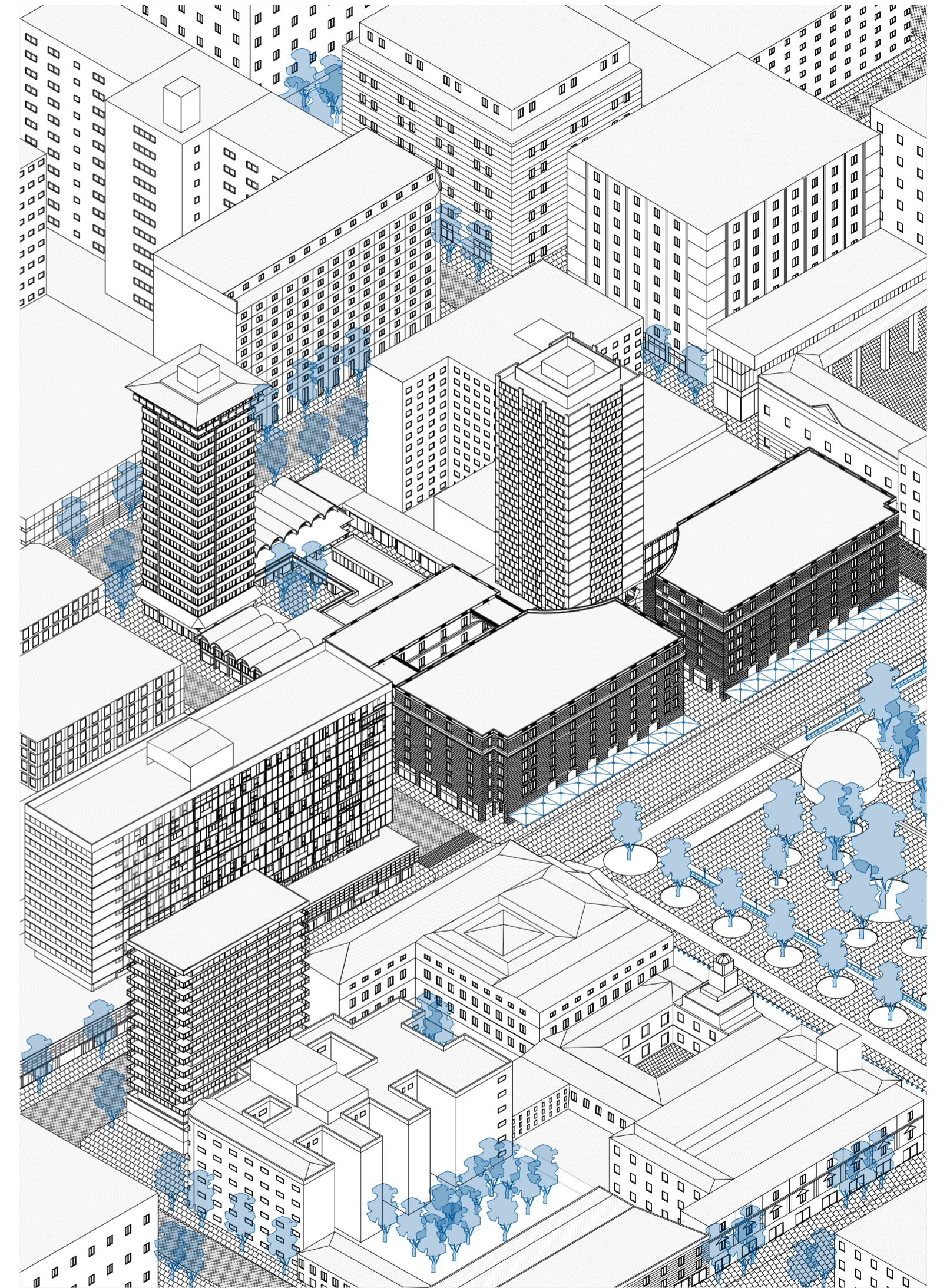
Imágen/es: Triángulo Fundacional Santiago Centro. Mapa Nolli. Mapeo de paseos comerciales y pasajes peatonales



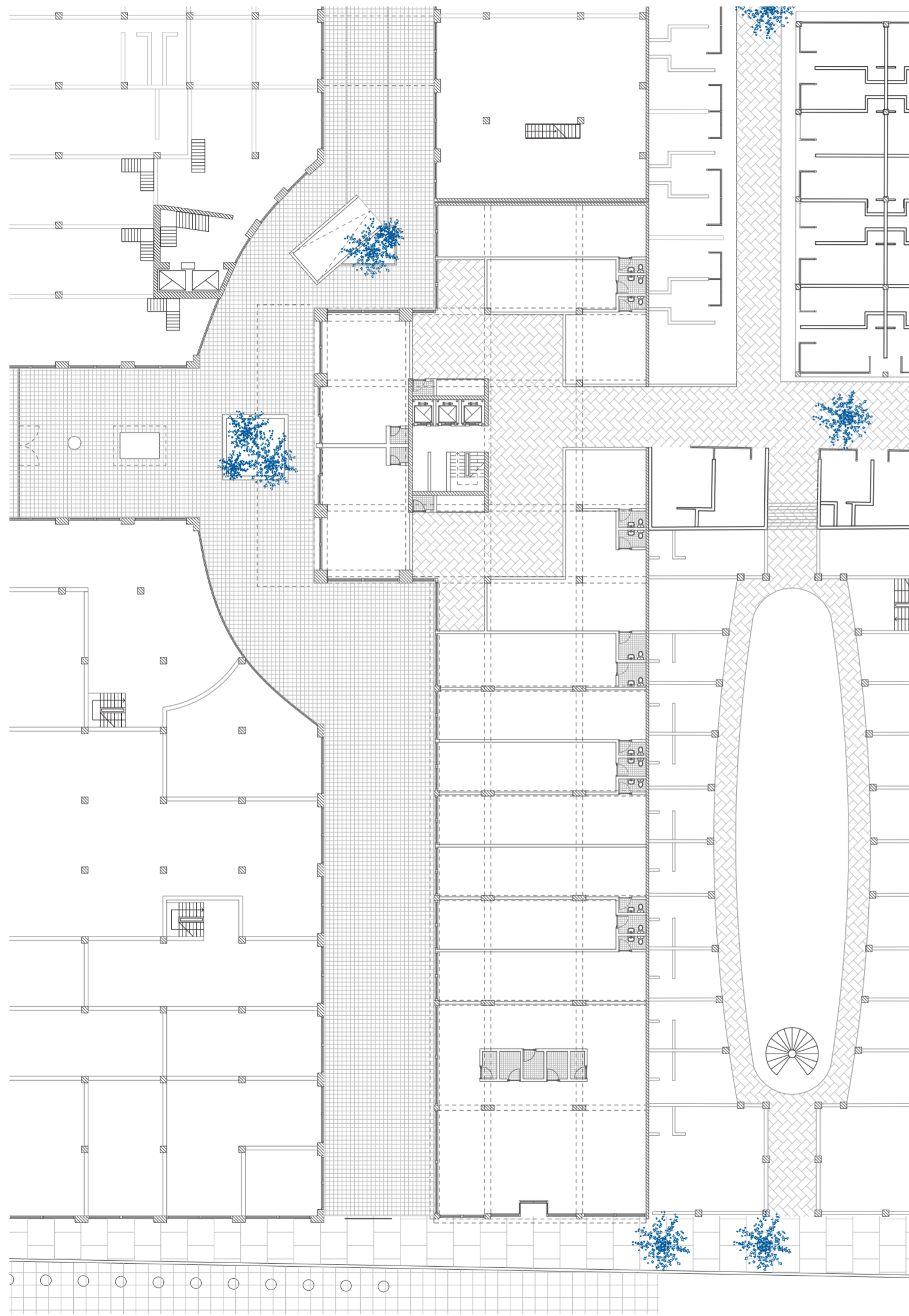
Imágen/es: Implantación, Plaza de Armas



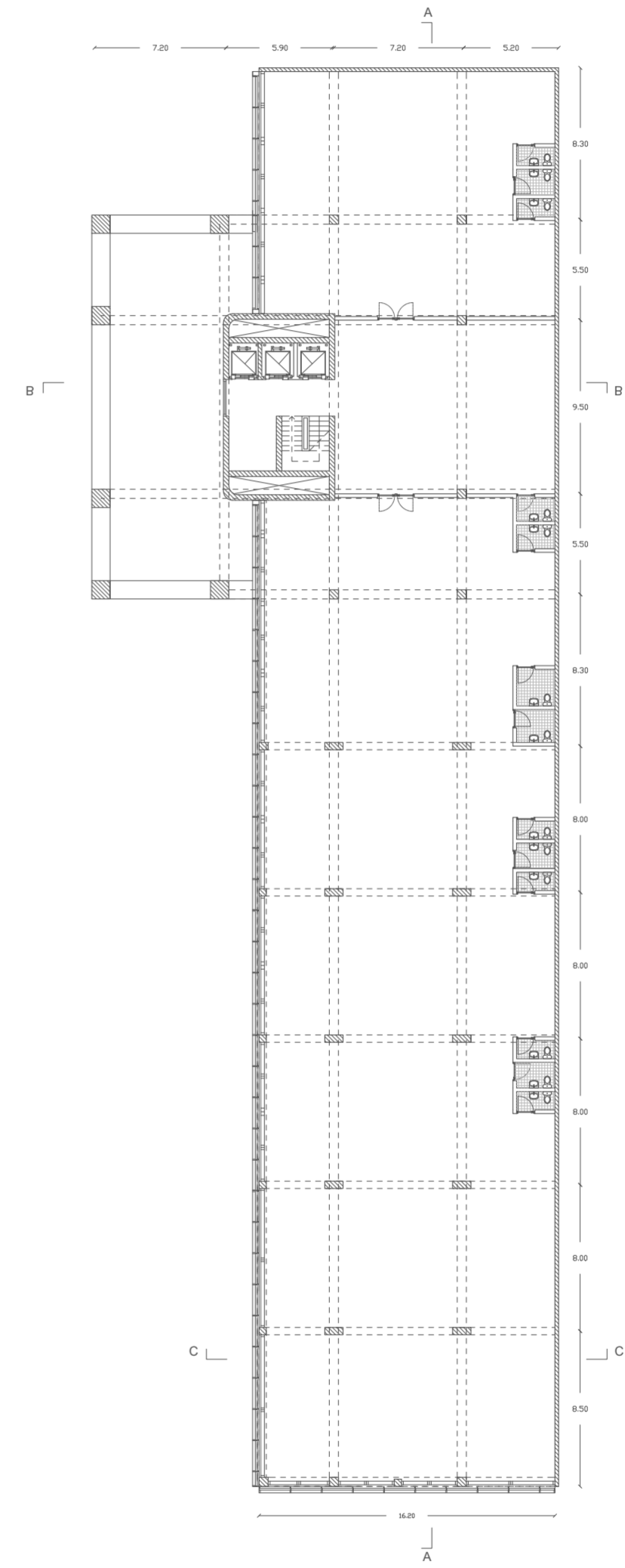
Imágen/es: Vista perspectivada desde Plaza de Armas



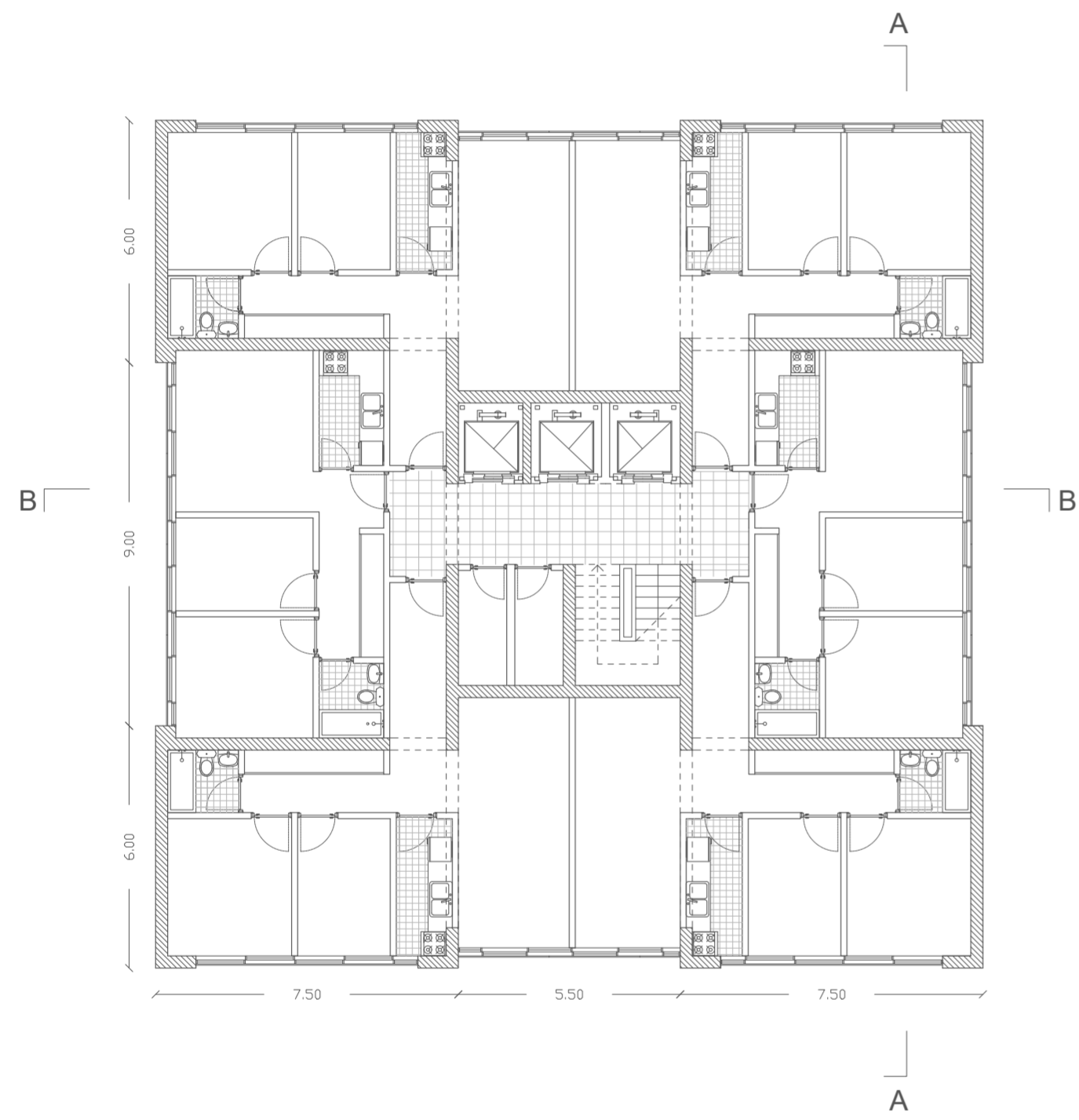
Imágen/es: Axonometría



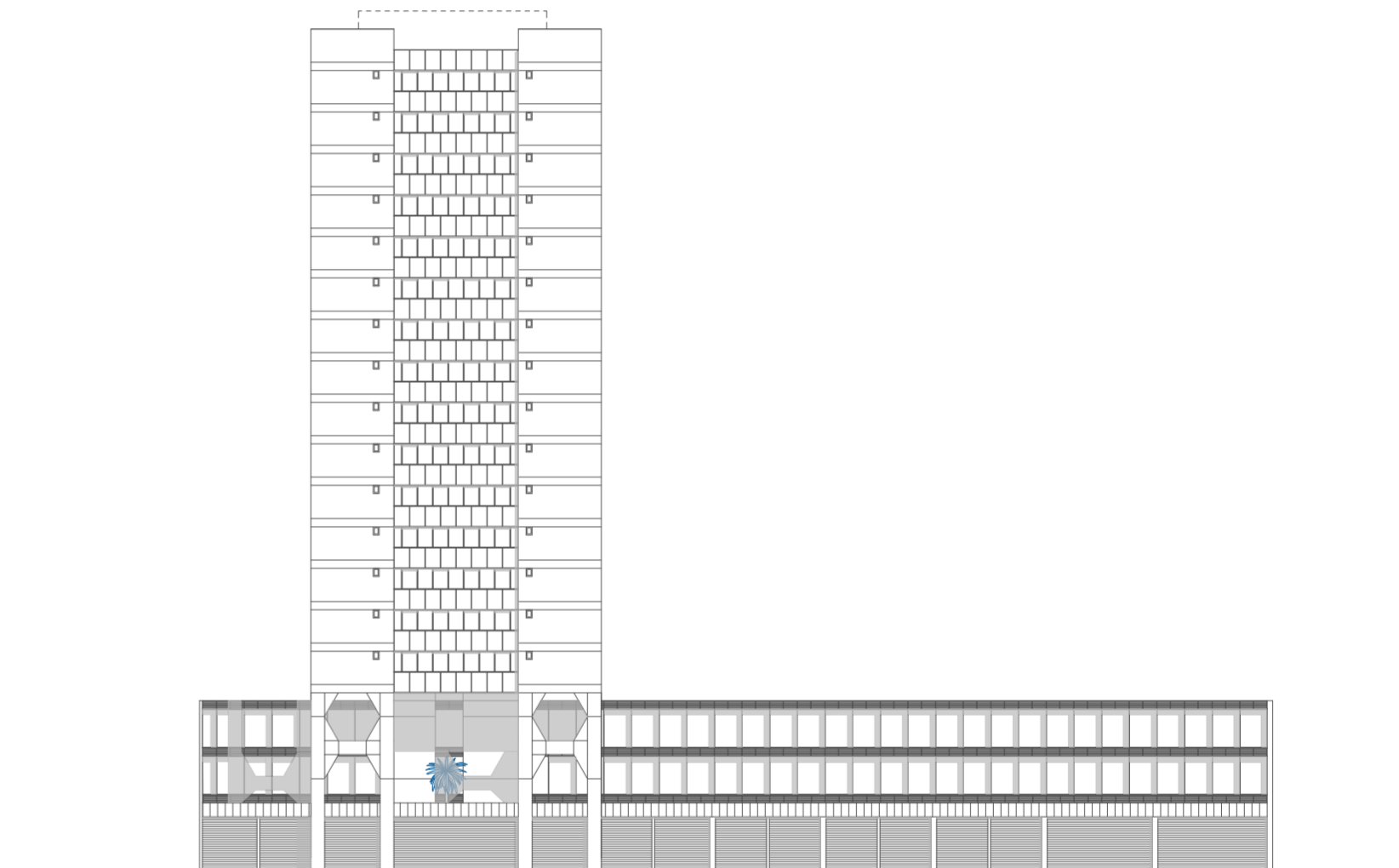
Imágen/es: Planta baja con entorno



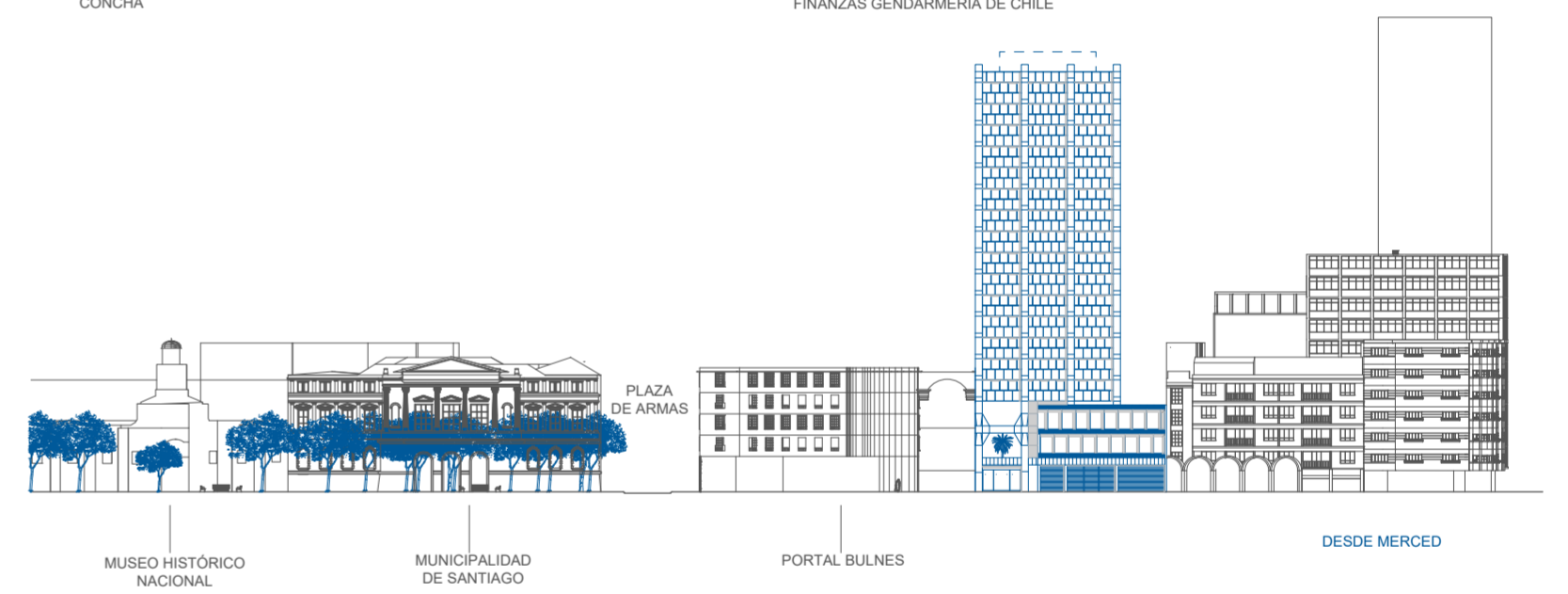
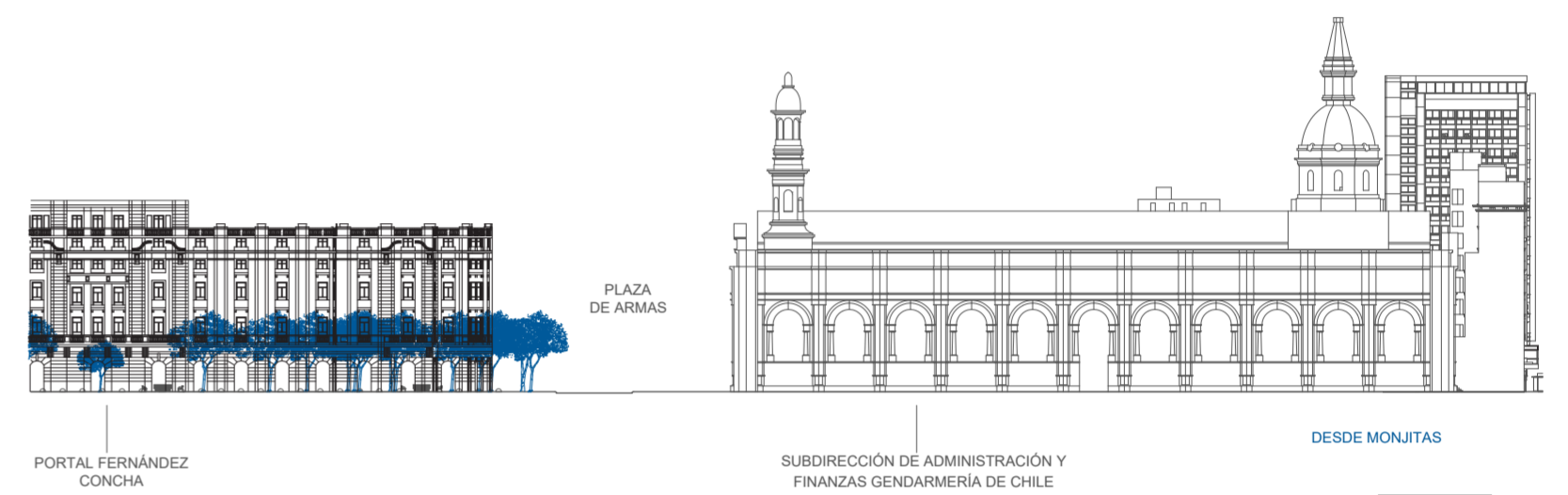
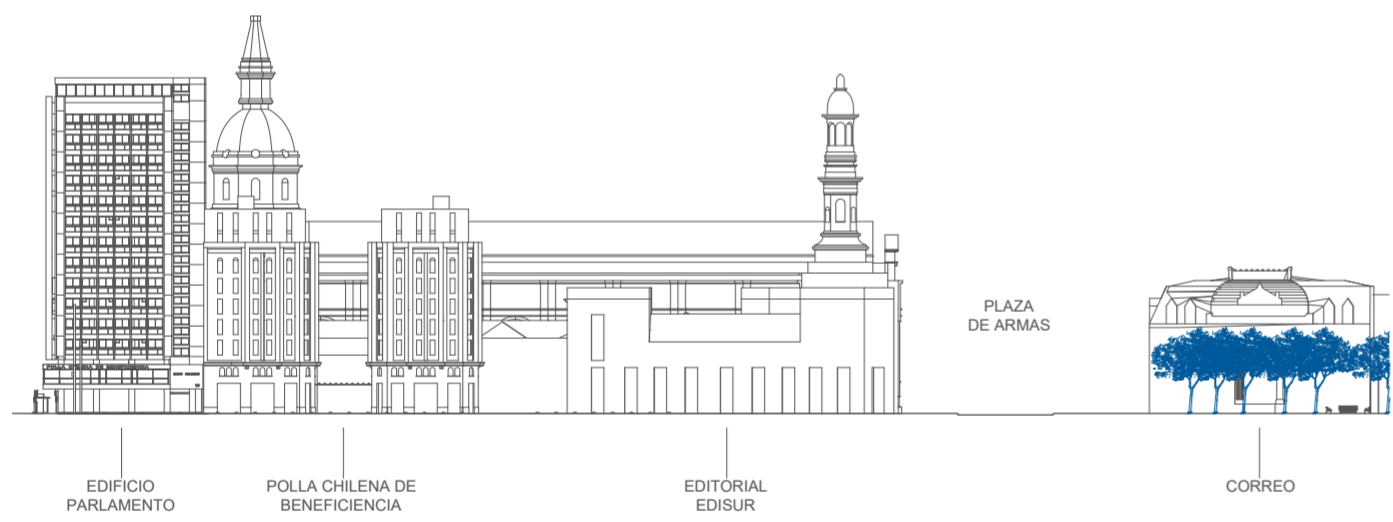
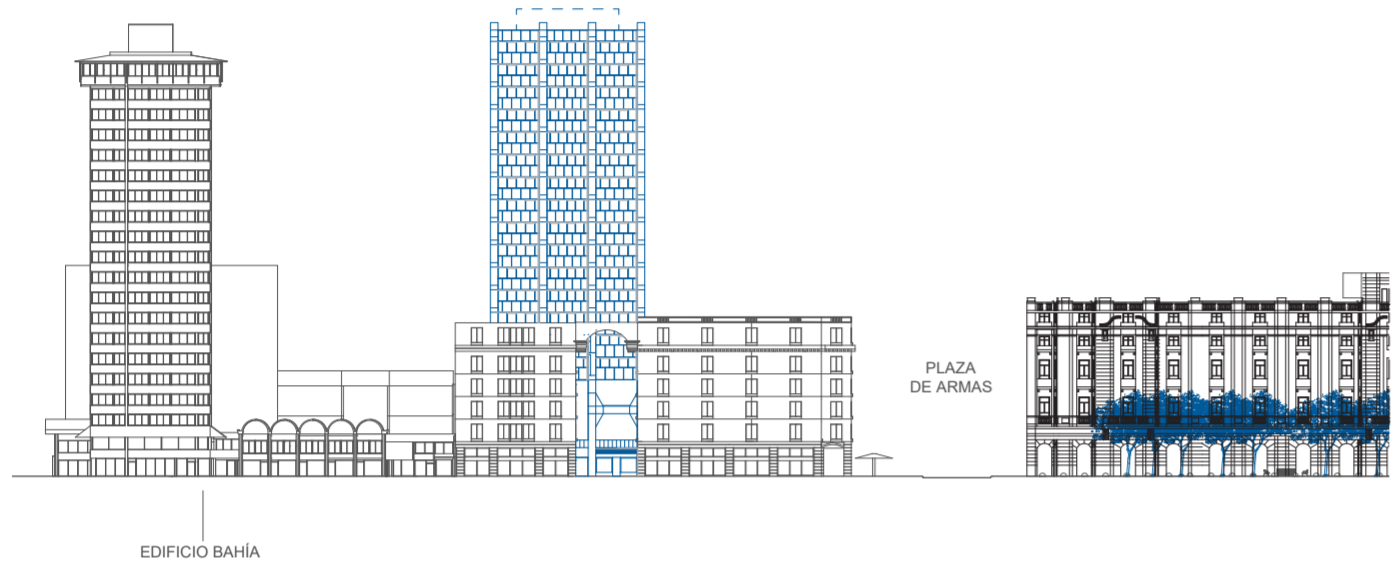
Imágen/es: Planta basamento



Imágen/es: Planta tipo torre

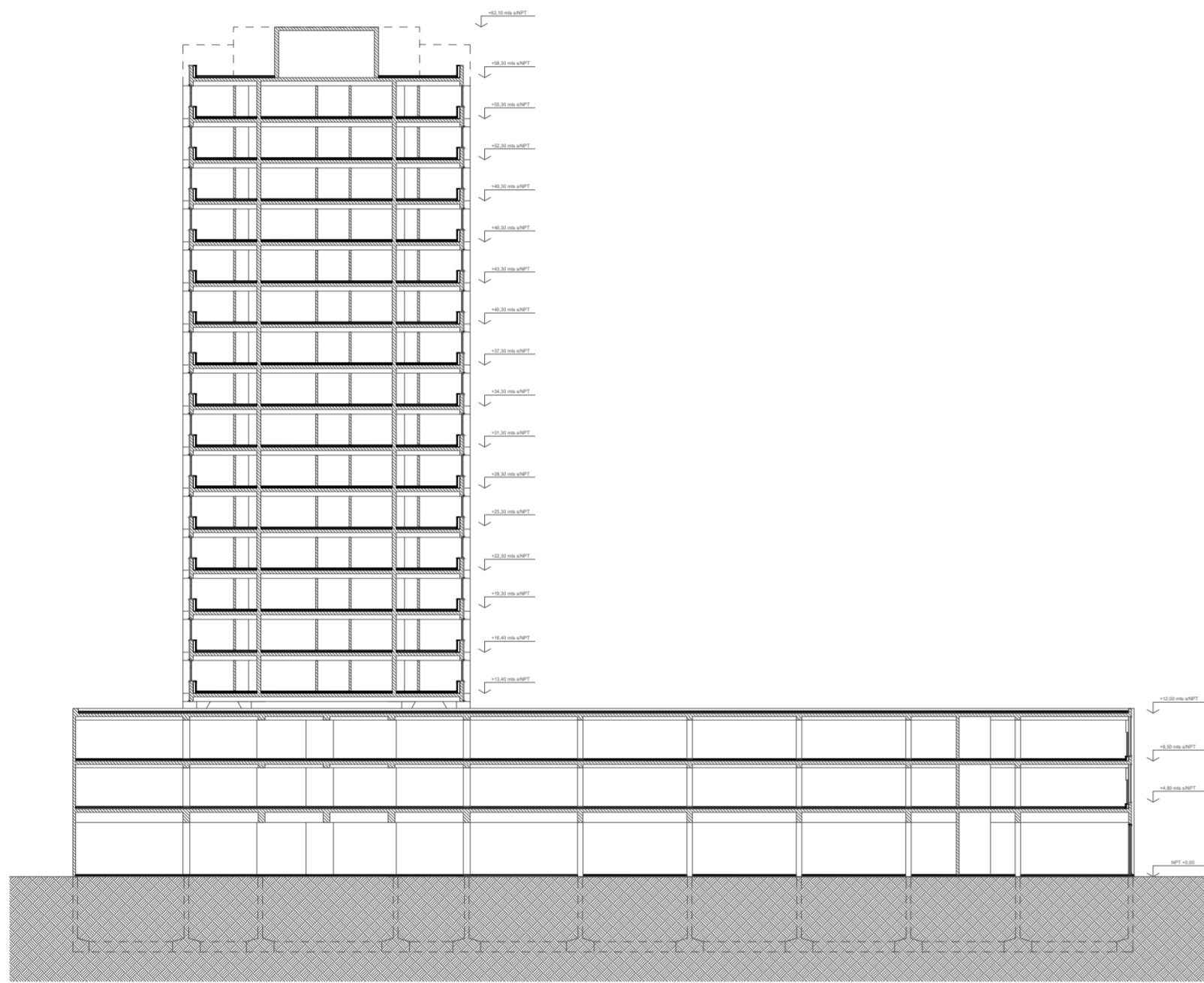


Imágen/es: Elevación desde Plaza de Armas

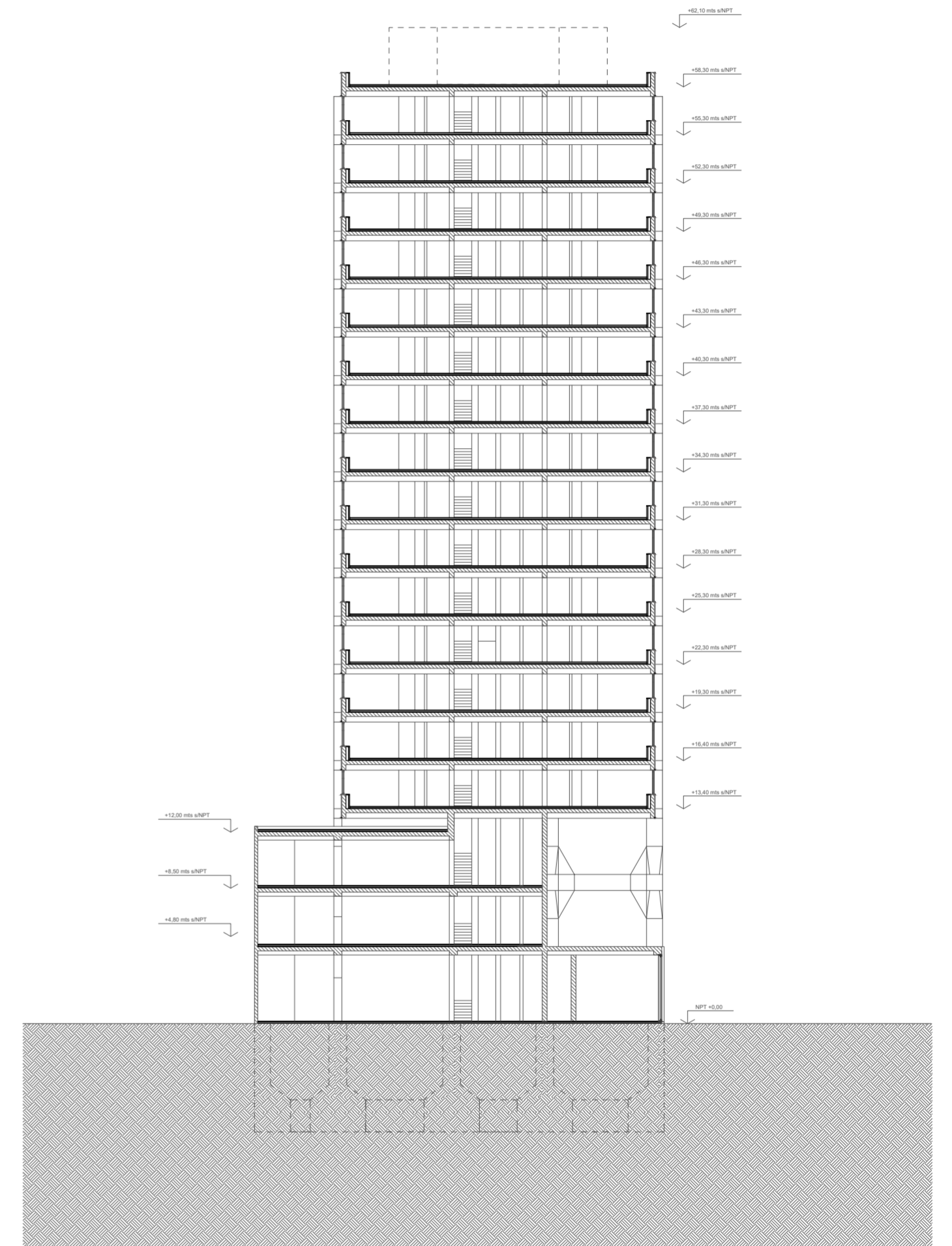


Imágen/es: Elevaciones desde calles Merced y Monjitas

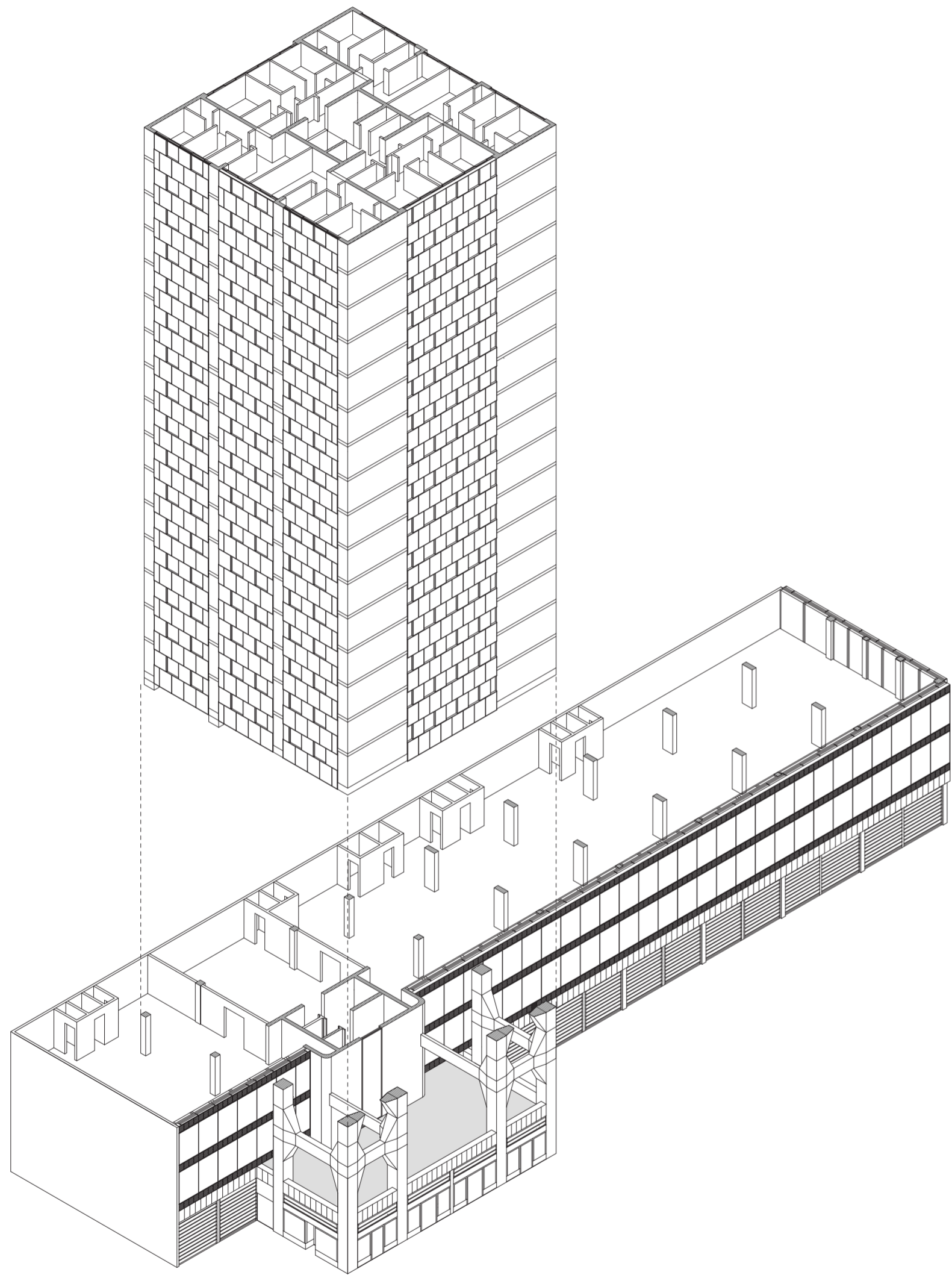
Imágen/es: Elevaciones desde calles Merced y Monjitas



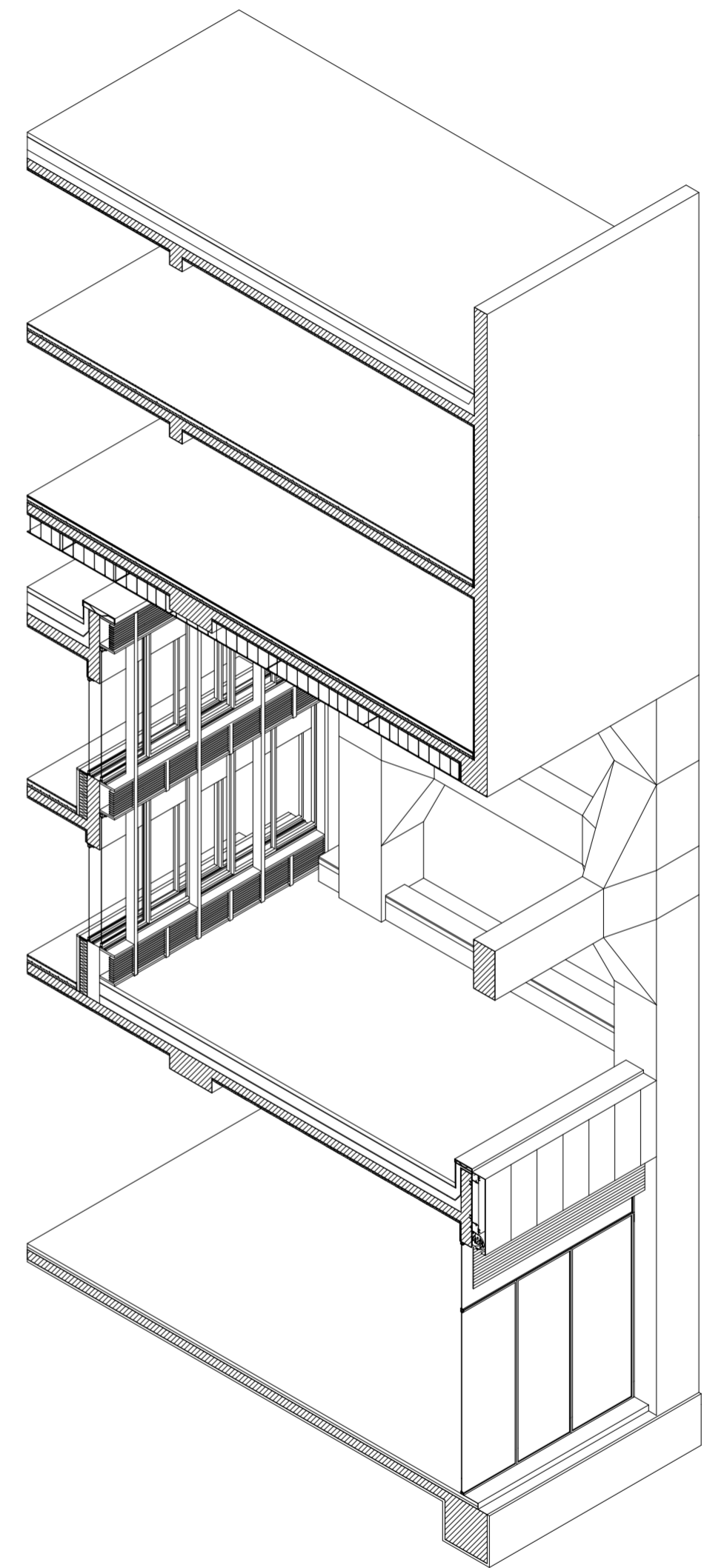
Imágen/es: Corte longitudinal A-A



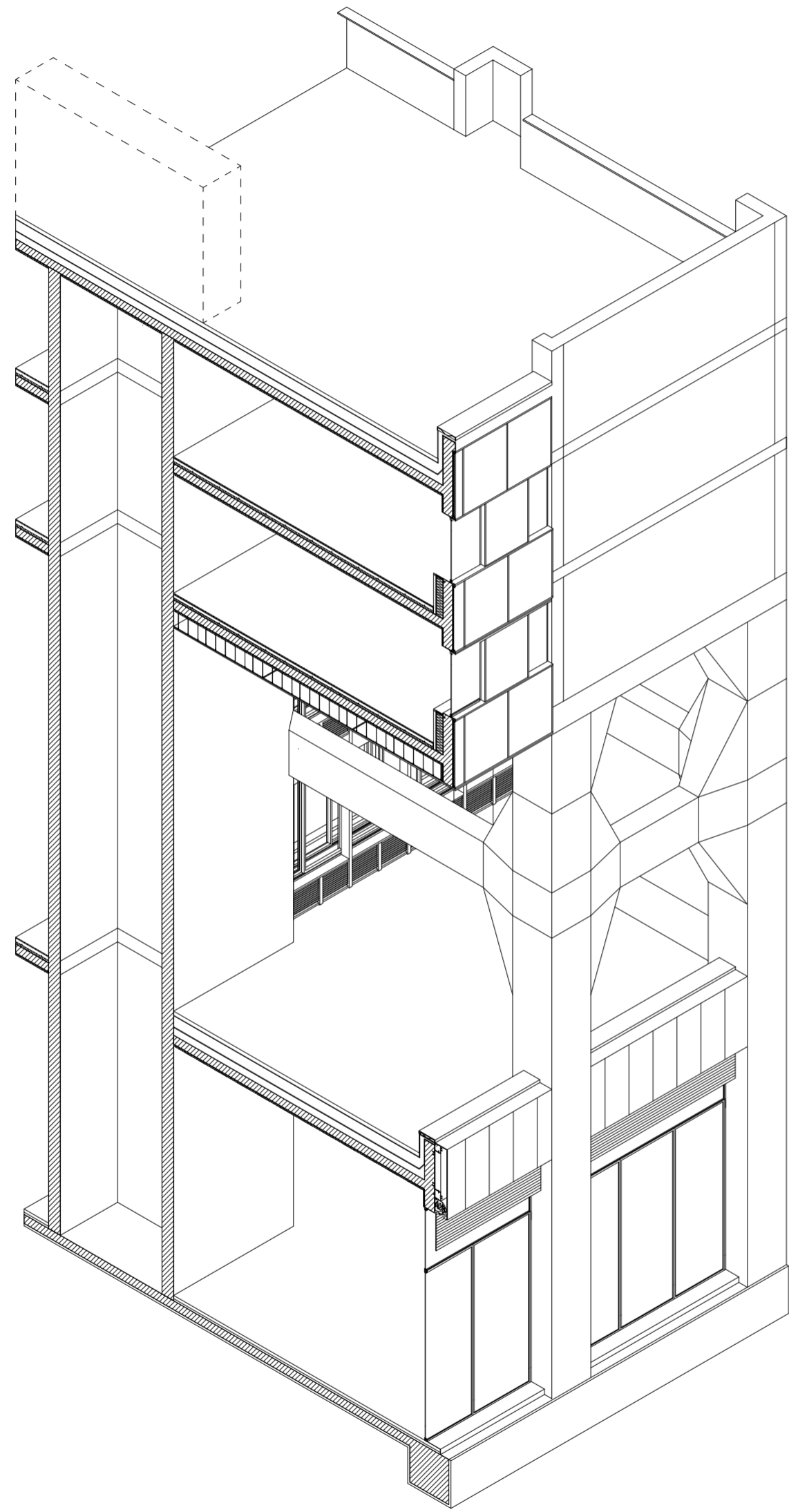
Imágen/es: Corte transversal B-B



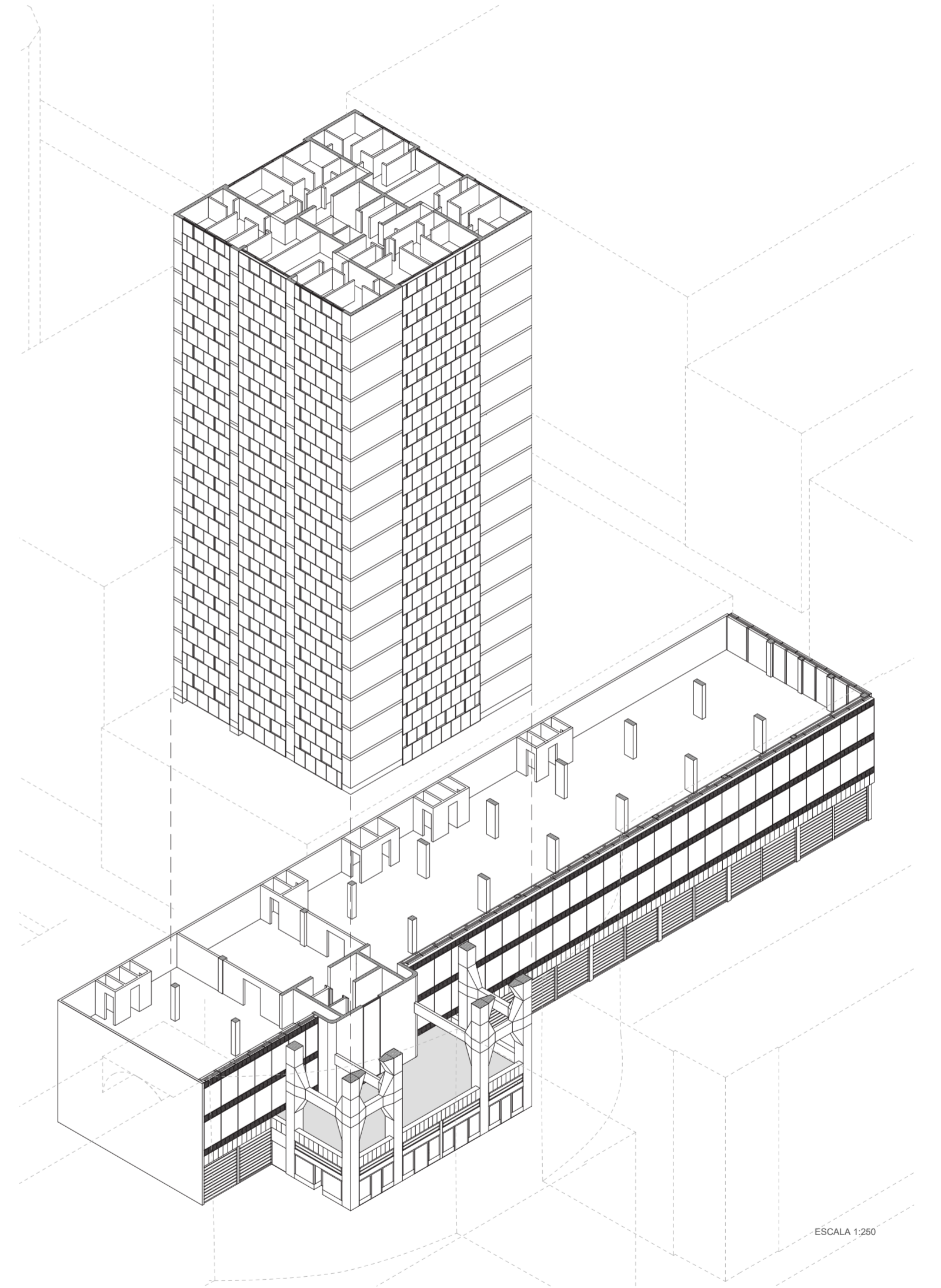
Imágen/es: Axonometría despiece



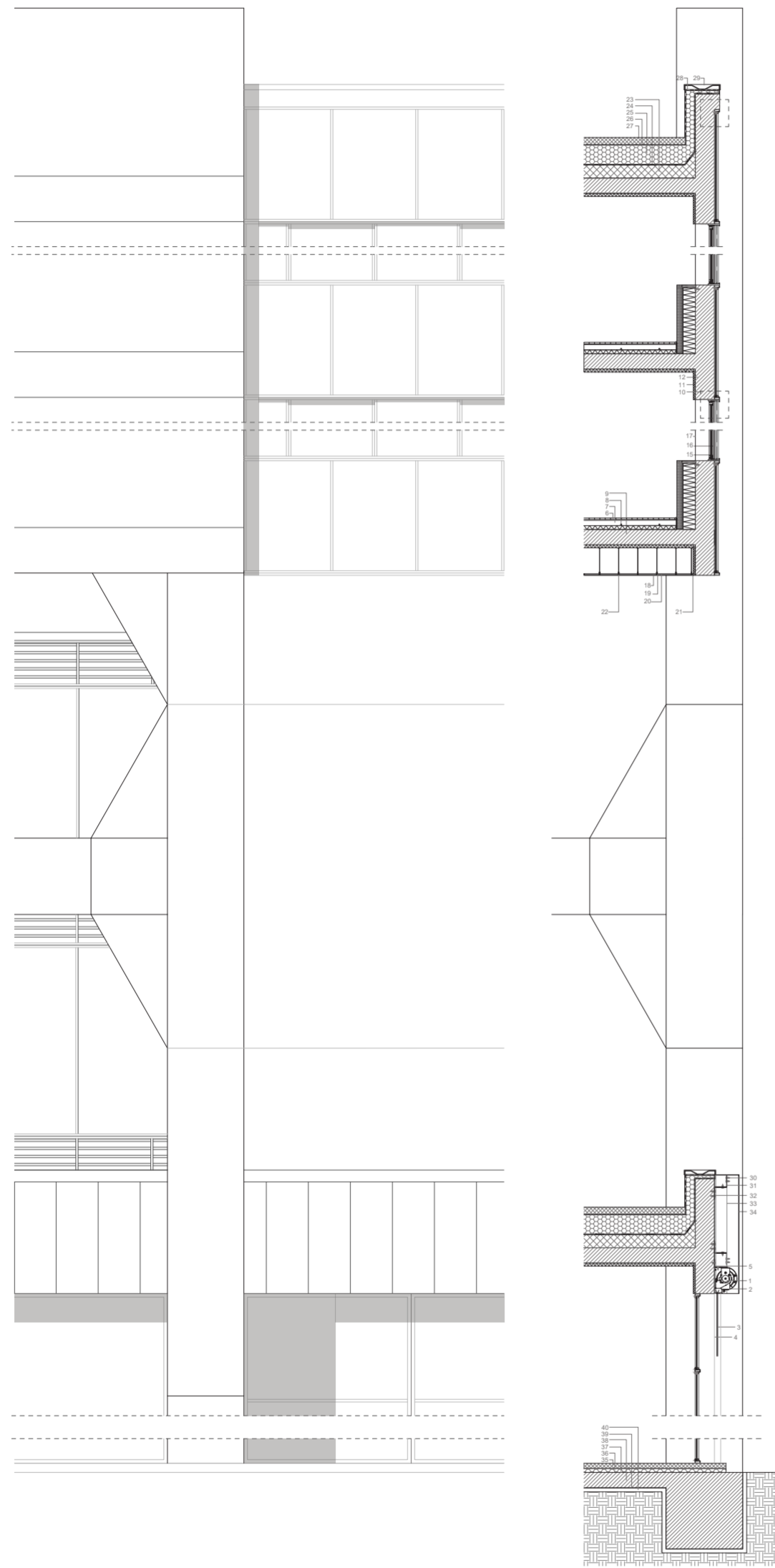
Imágen/es: Axonometría. Despiece. Detalle constructivo



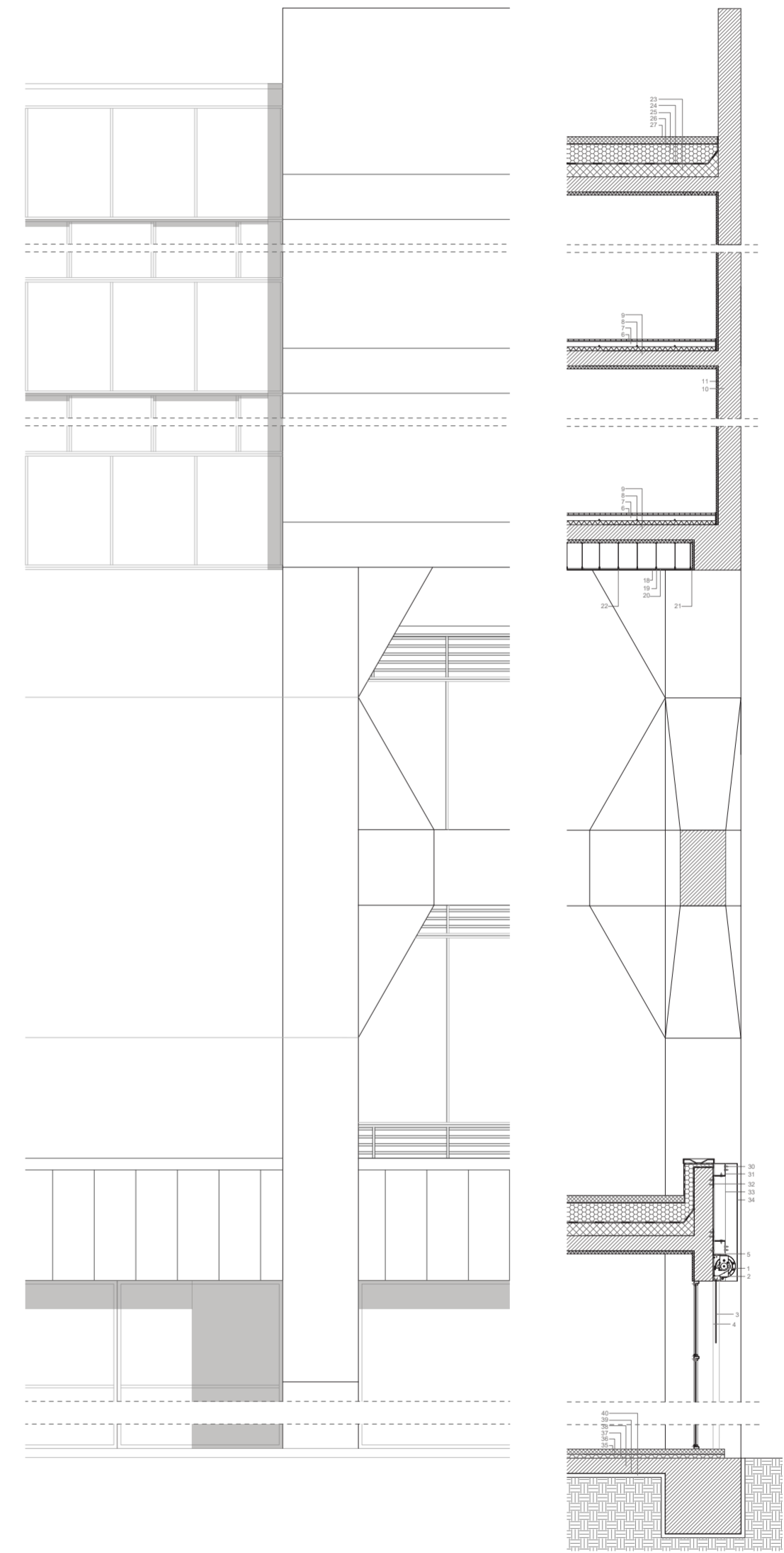
Imágen/es: Axonometría. Despiece. Detalle constructivo



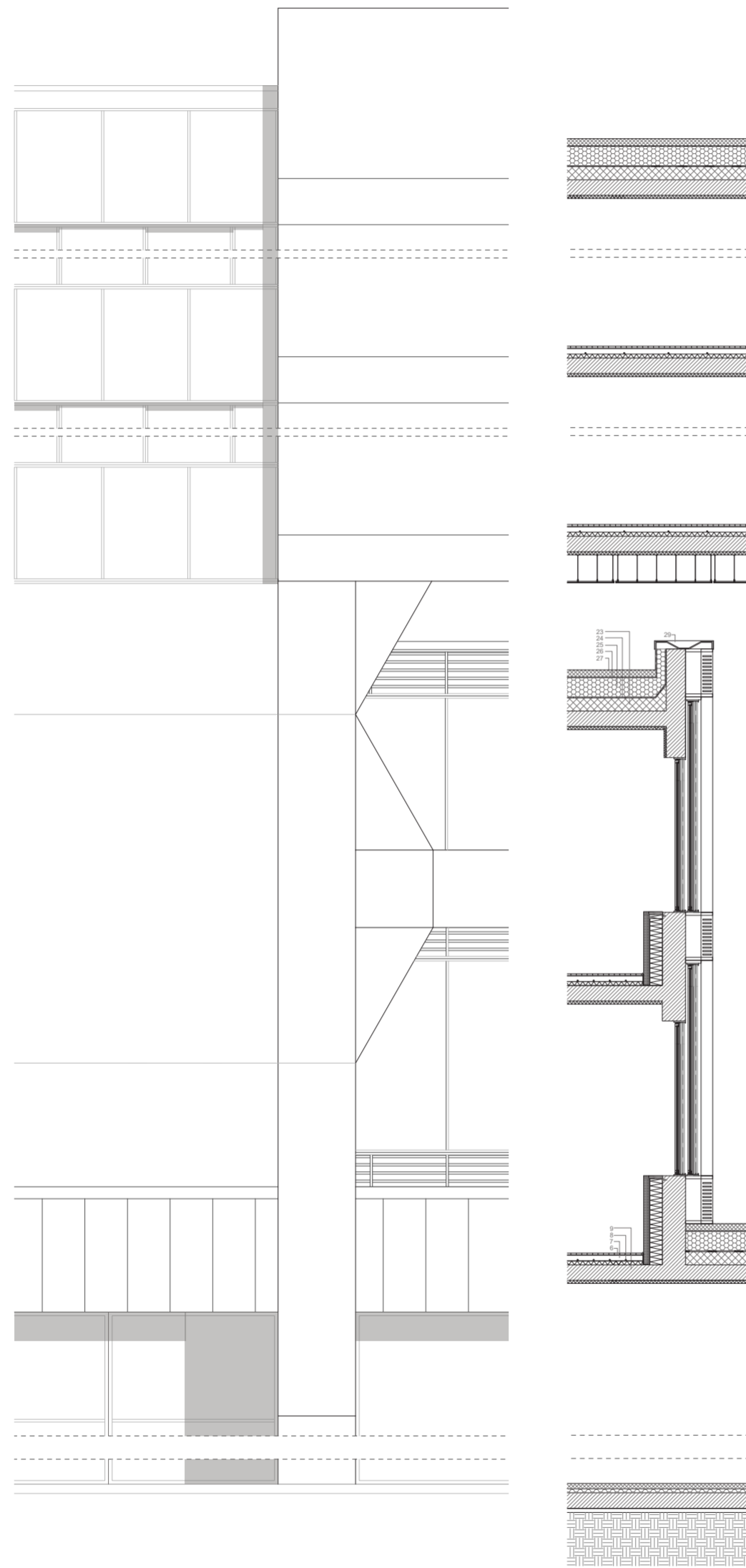
Imágen/es: Axonometría. Despiece



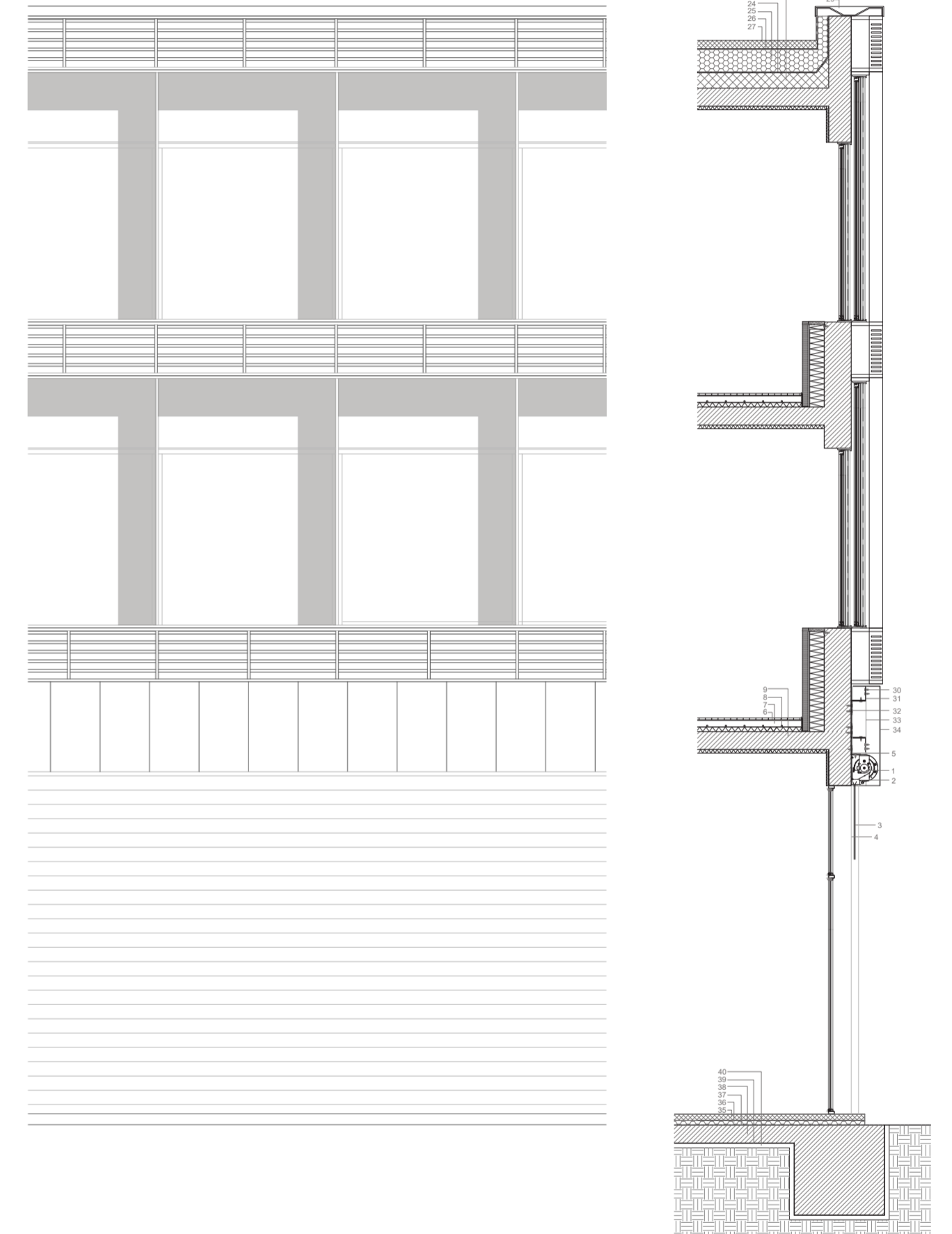
**Imágen/es:** 1- Eje de cortina de enrollar. 2- Tambor metálico solidario. 3- Cortina de enrollar de seguridad de aluminio galvanizado. 4- guías, rieles perfil de aluminio extruido. 5- Planchuela en L. 6- Andamio suspendido de madera natural colocado sobre lámina de fieltro. 7- 70 mm solera de hormigón para crear pendiente de drenaje.



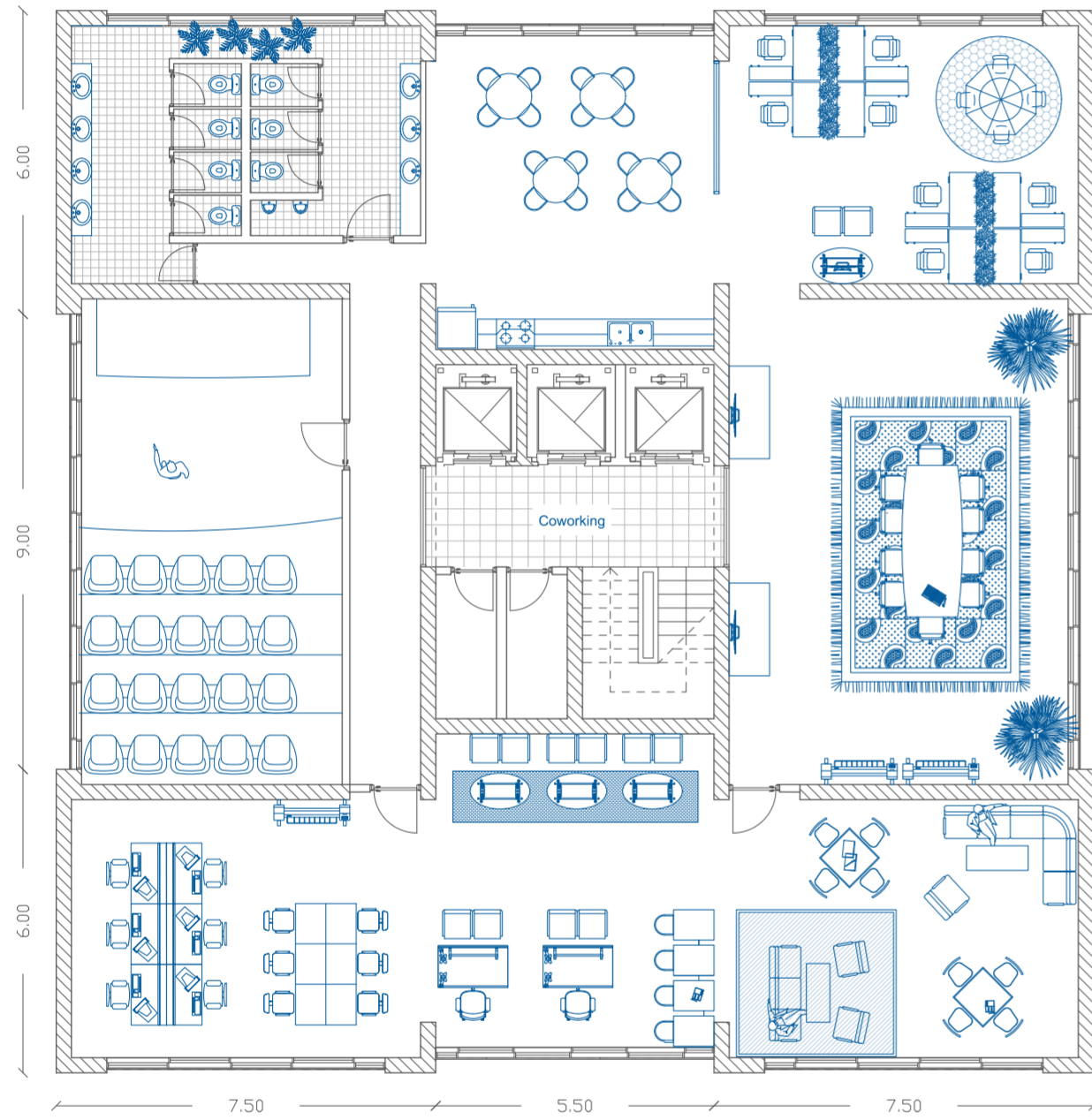
**Imágen/es:** 8- Conductos flexibles de calefacción por suelo radiante preaislados de más de 30 mm. 9- Forjado unidireccional de hormigón armado. 10- Viga de hormigón armado. 11- 40 mm Aislamiento rígido de poliestireno extruido grueso. 12- Tabique de ladrillo perforado de 115 mm. 15- Marco de ventana de aluminio lacado oculto. 16- Doble acristalamiento fijo. 17- Columna en vista. 18- Techo suspendido de chapa microperforada.



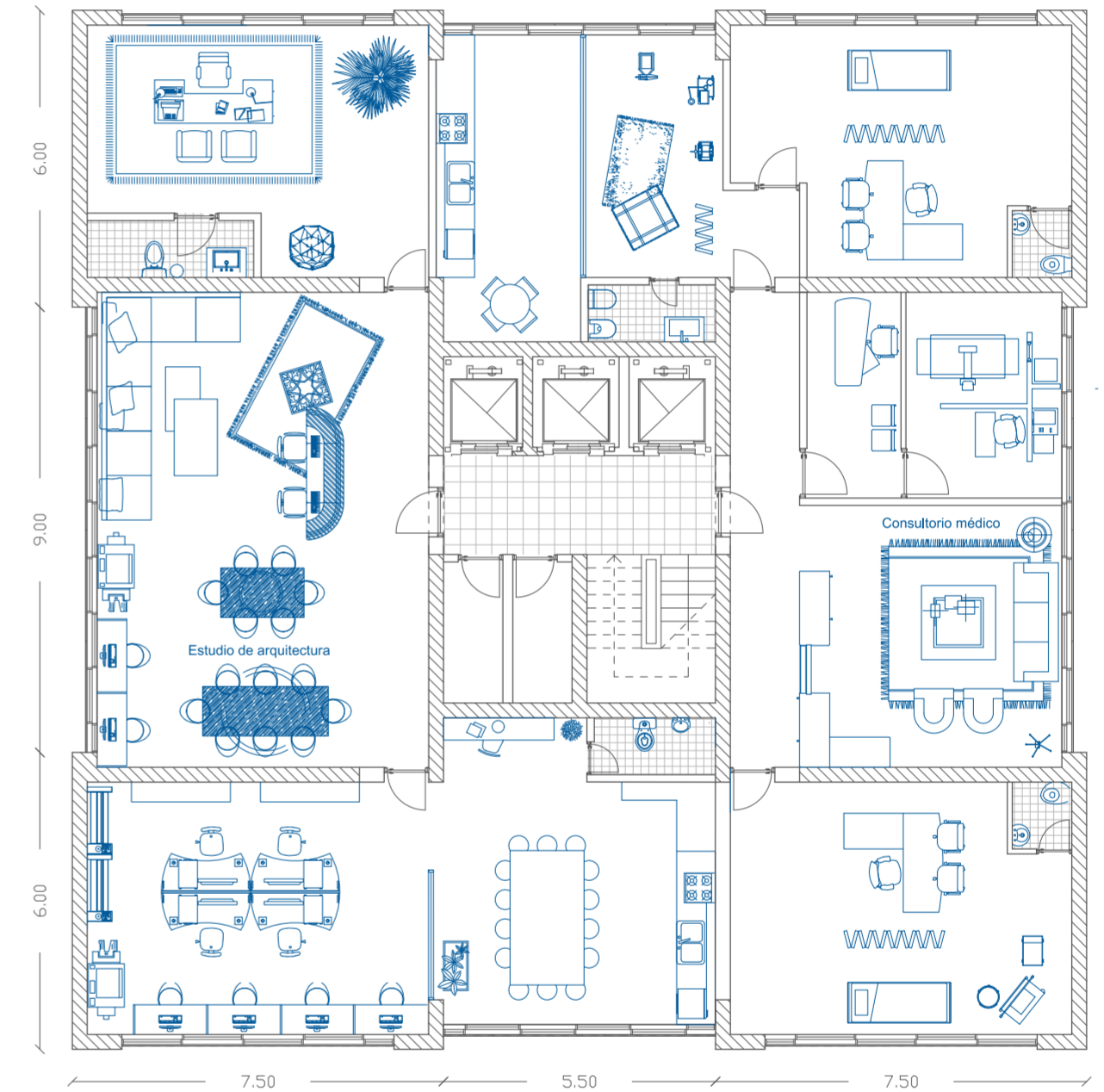
Imágen/es: 19- Revestimiento de soffito suspendido continuo de tablero cementoso con acabado de pintura plástic. 20- Perfil larguero. 21- Perfil perimetral. 22- Vela rígida (montante). 23- 170 mm cobertura de concreto. 24- 50 mm Membrana flexible impermeabilizante y aislante de grietas. 25- 250 mm aislamiento térmico. 26- membrana geotextil.



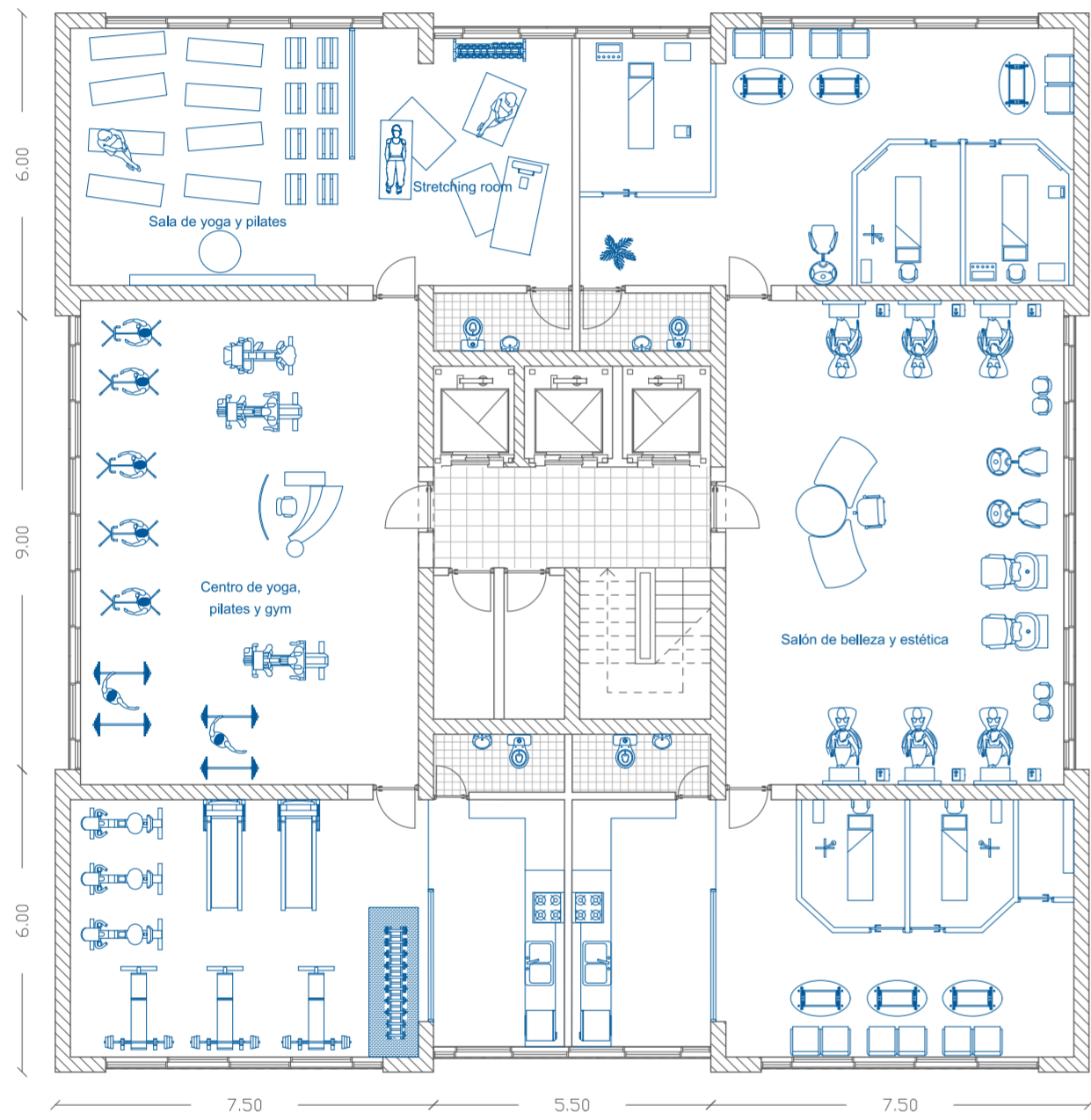
Imágen/es: 27- 100 mm grava al techo. 28- 50 mm Membrana flexible impermeabilizante y aislante de grietas. 29- 40 mm remate de parapeto de aluminio. 30- fijación autoperforante. 31- Perfil Mullion. 32- Anclaje soporte. 33- Perfil viga. 34- Screen Panel.



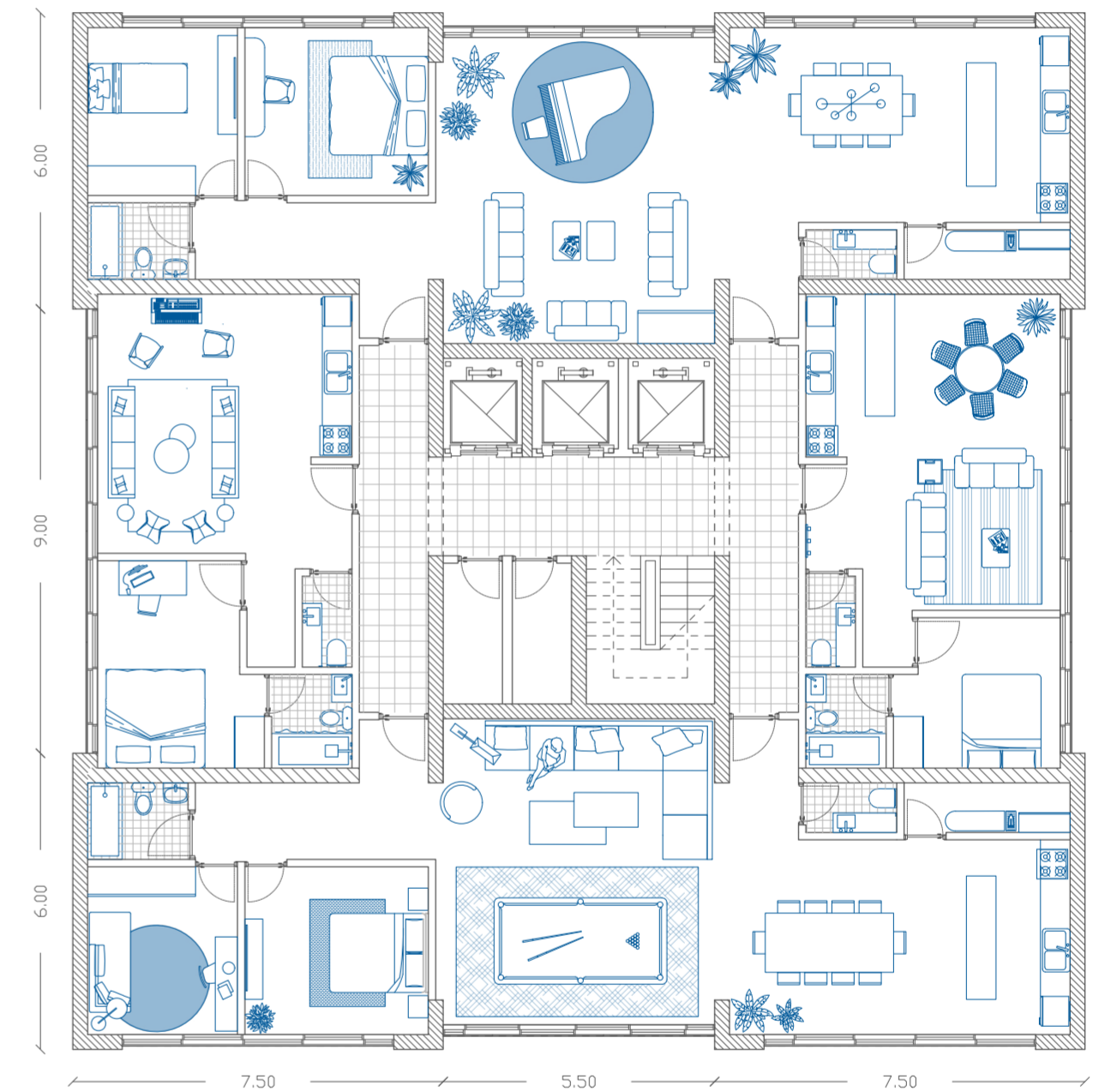
Imágen/es: Mixed use - Diff use 1: coworking.



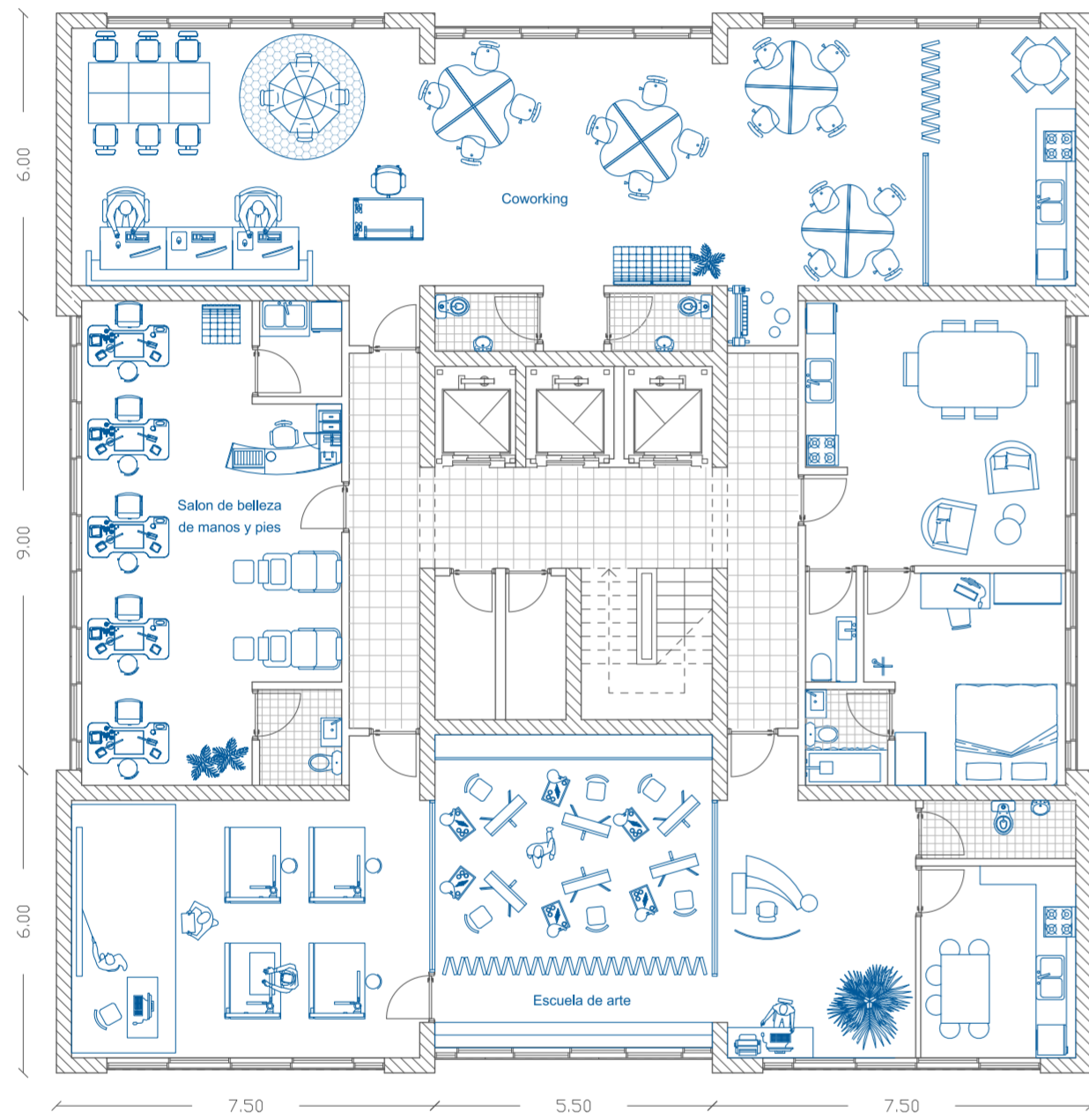
Imágen/es: Mixed use - Diff use 2: estudio de arquitectura y consultorios médicos.



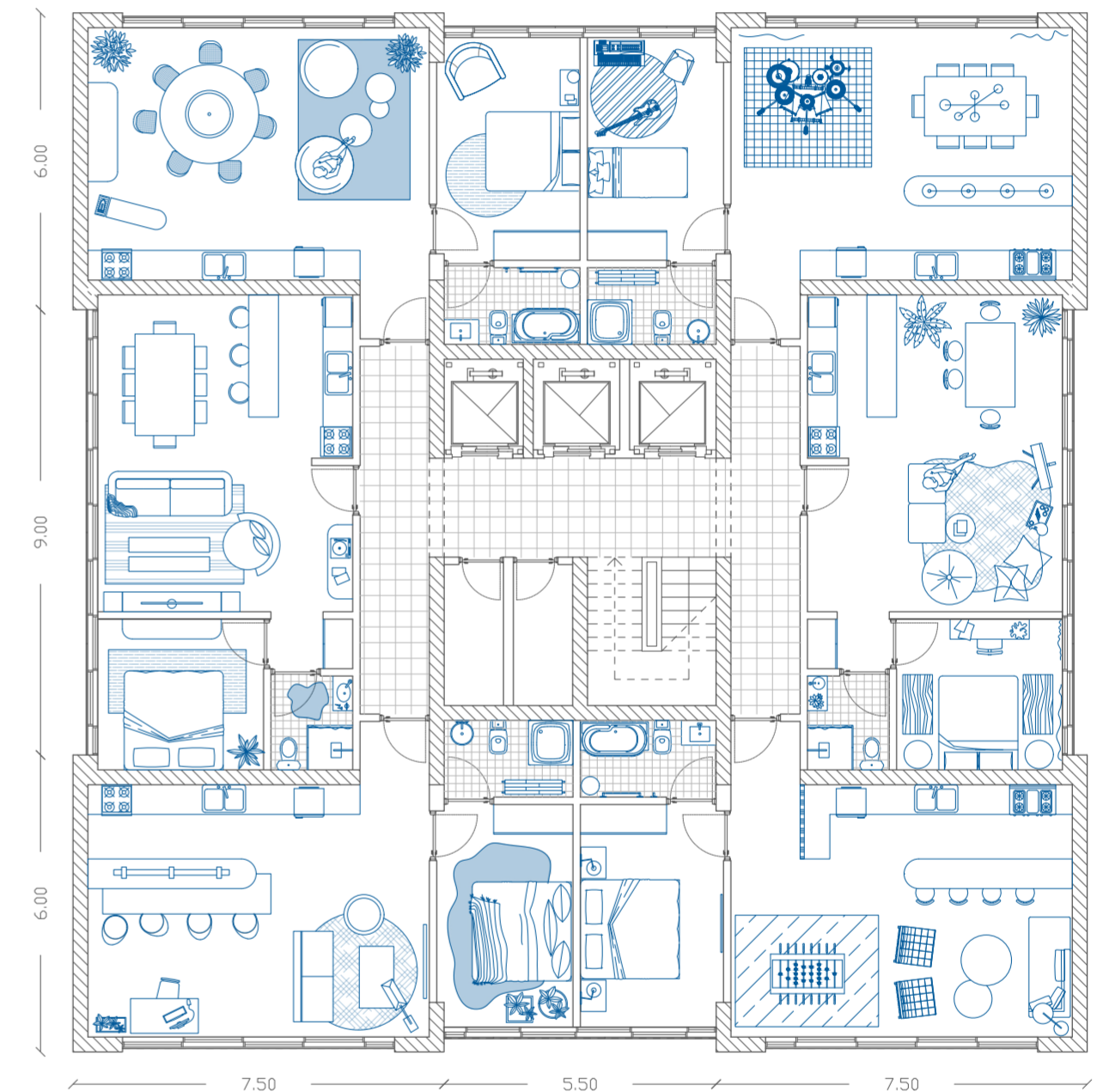
Imágen/es: Mixed use - Diff use 3: estudio de yoga y salón de belleza.



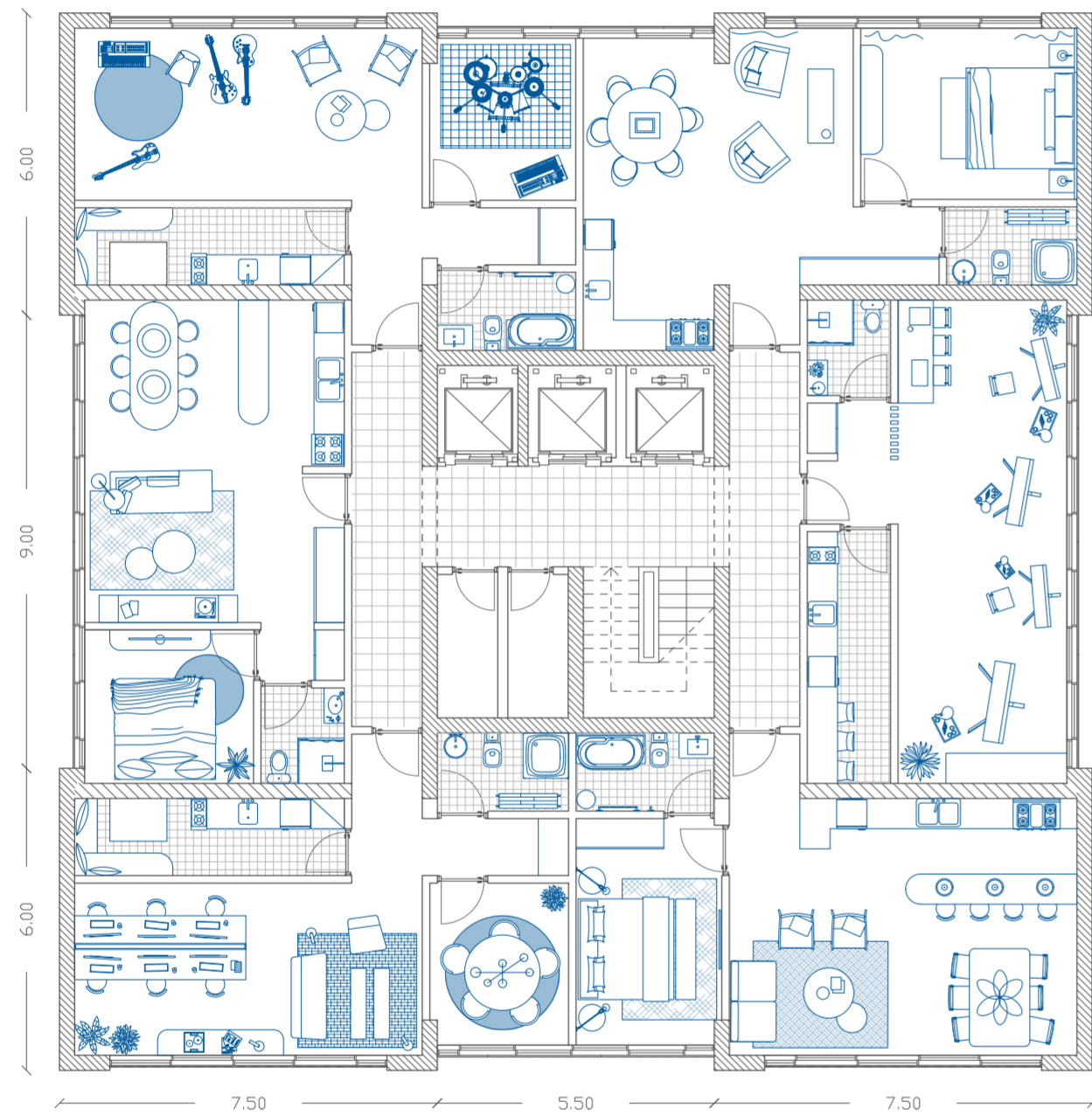
Imágen/es: Mixed use - Diff use 4: viviendas.



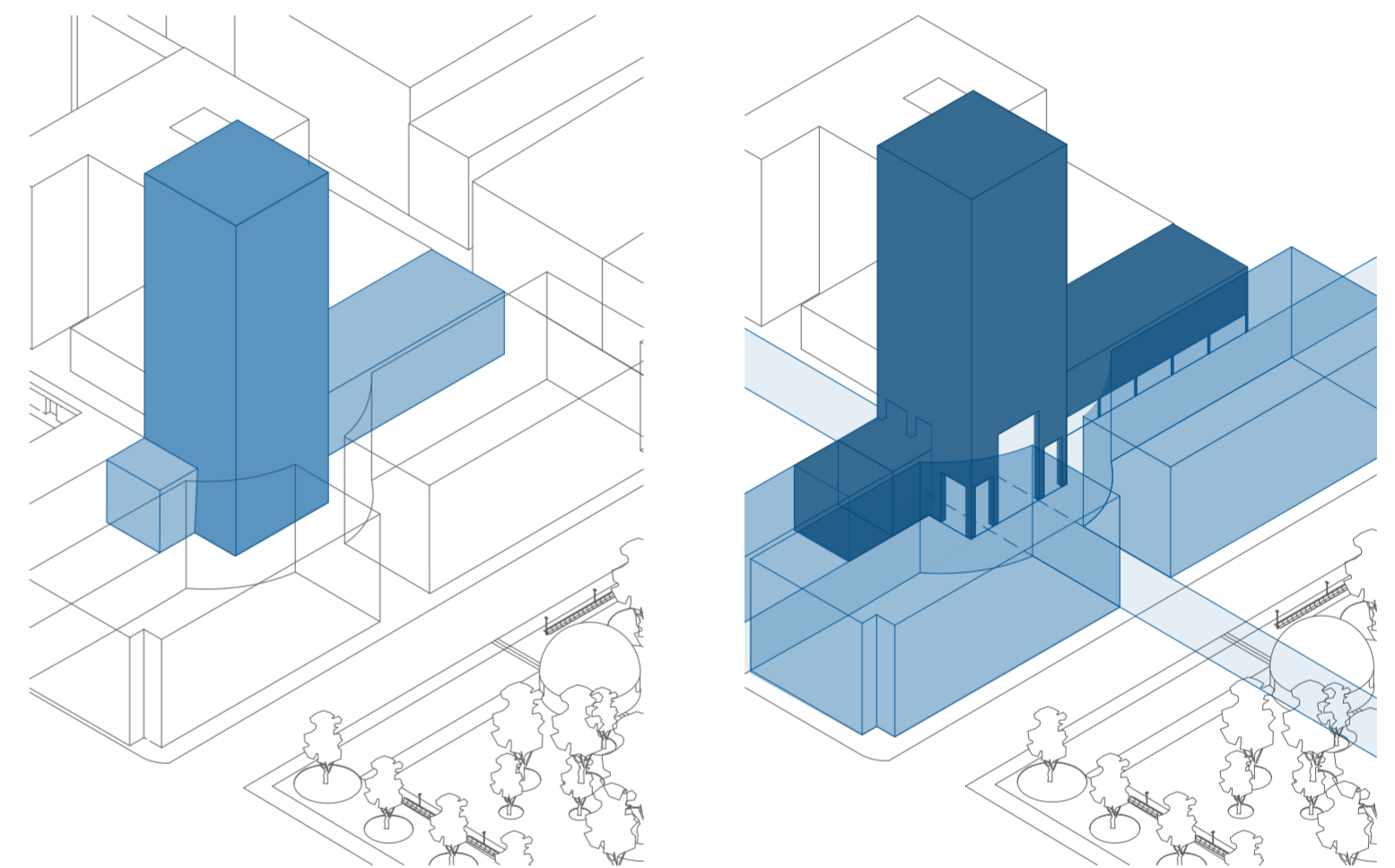
Imágen/es: Mixed use - Diff use 4.2: coworking, vivienda, escuela de arte, salón de manicuría.



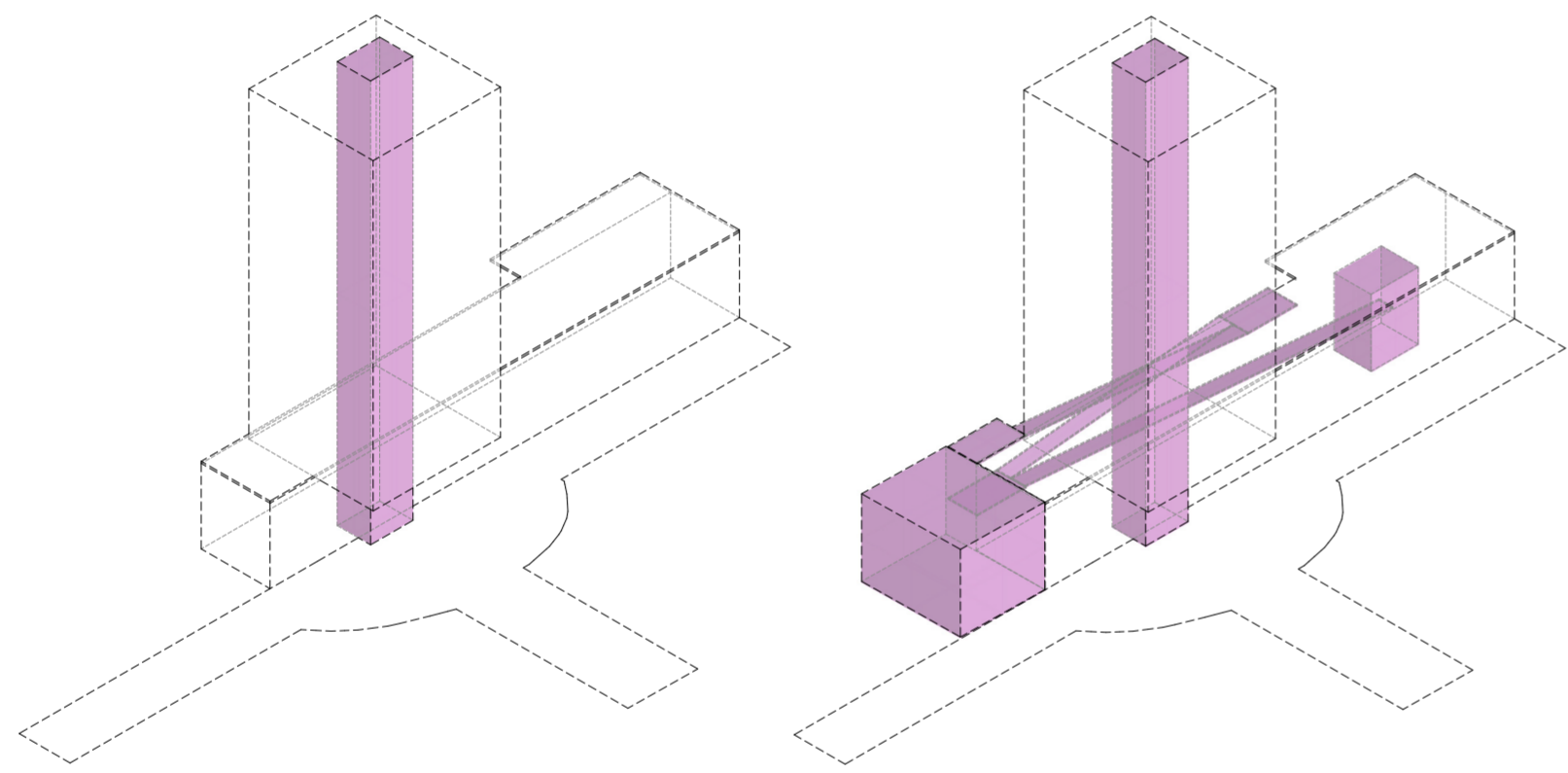
Imágen/es: Mixed use - Diff use 5: viviendas.



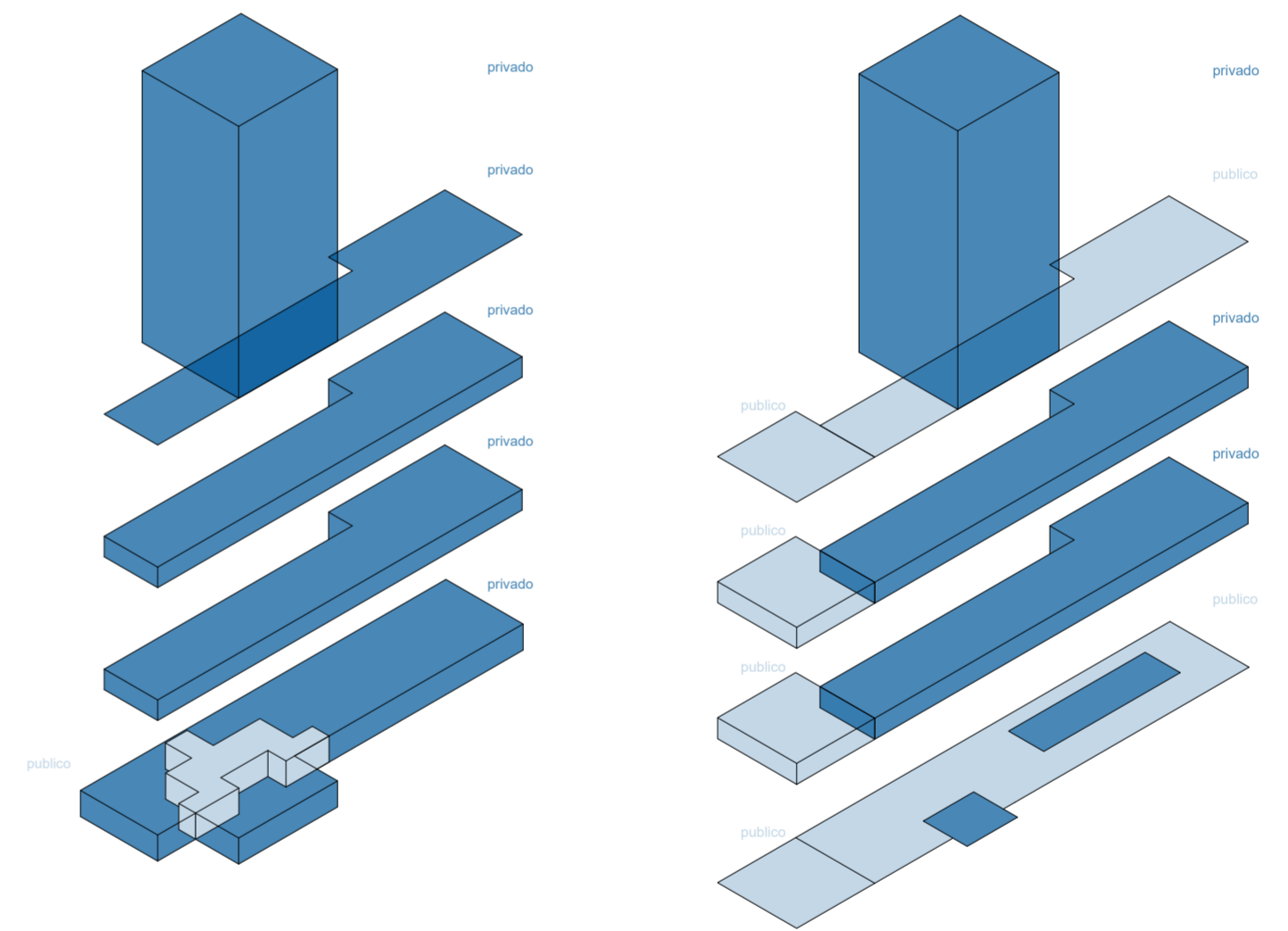
Imágen/es: Mixed use - Diff use 5.2: viviendas, sala de arte, estudio de arquitectura, estudio musical.



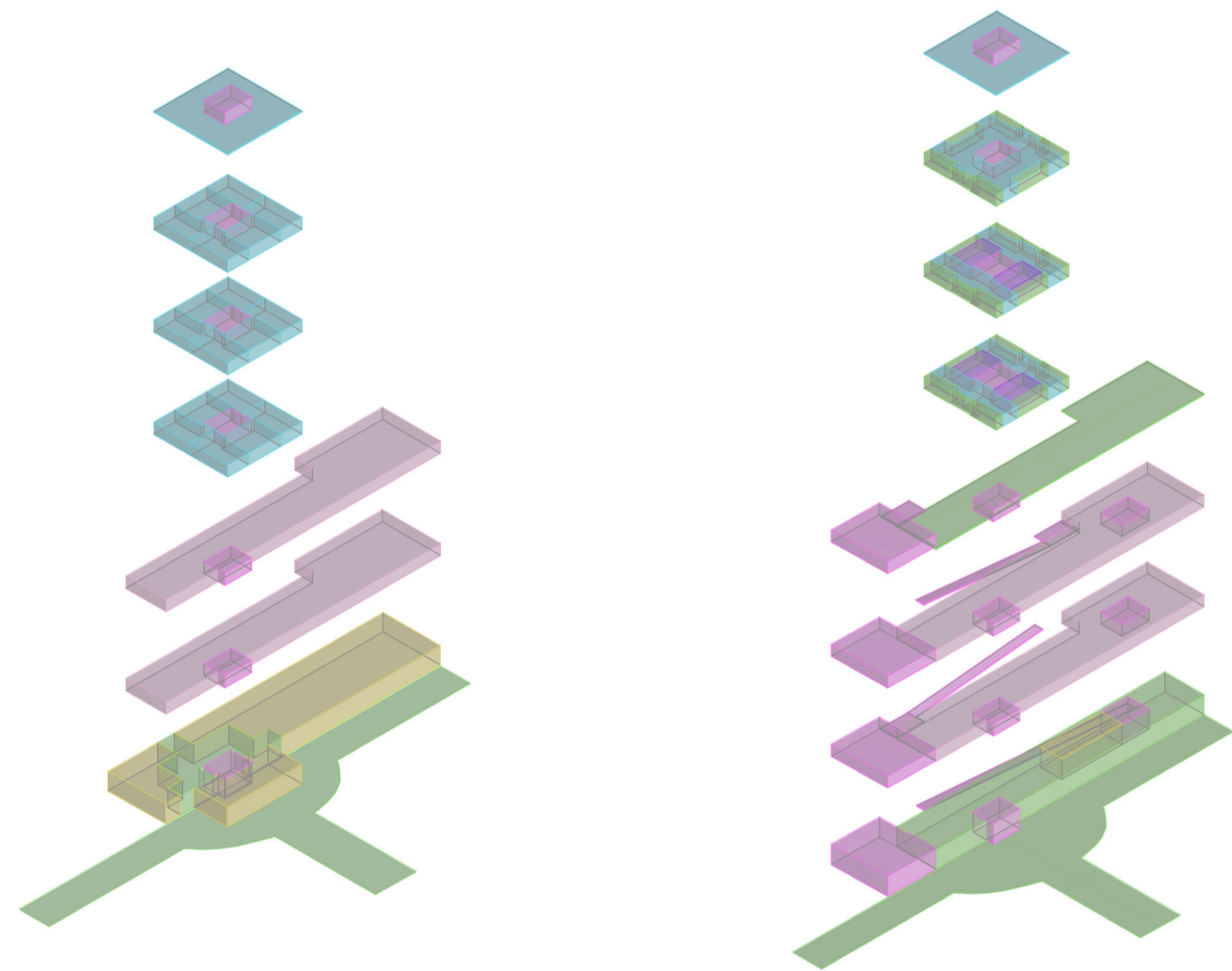
Imágen/es: Diagramas de volumetría



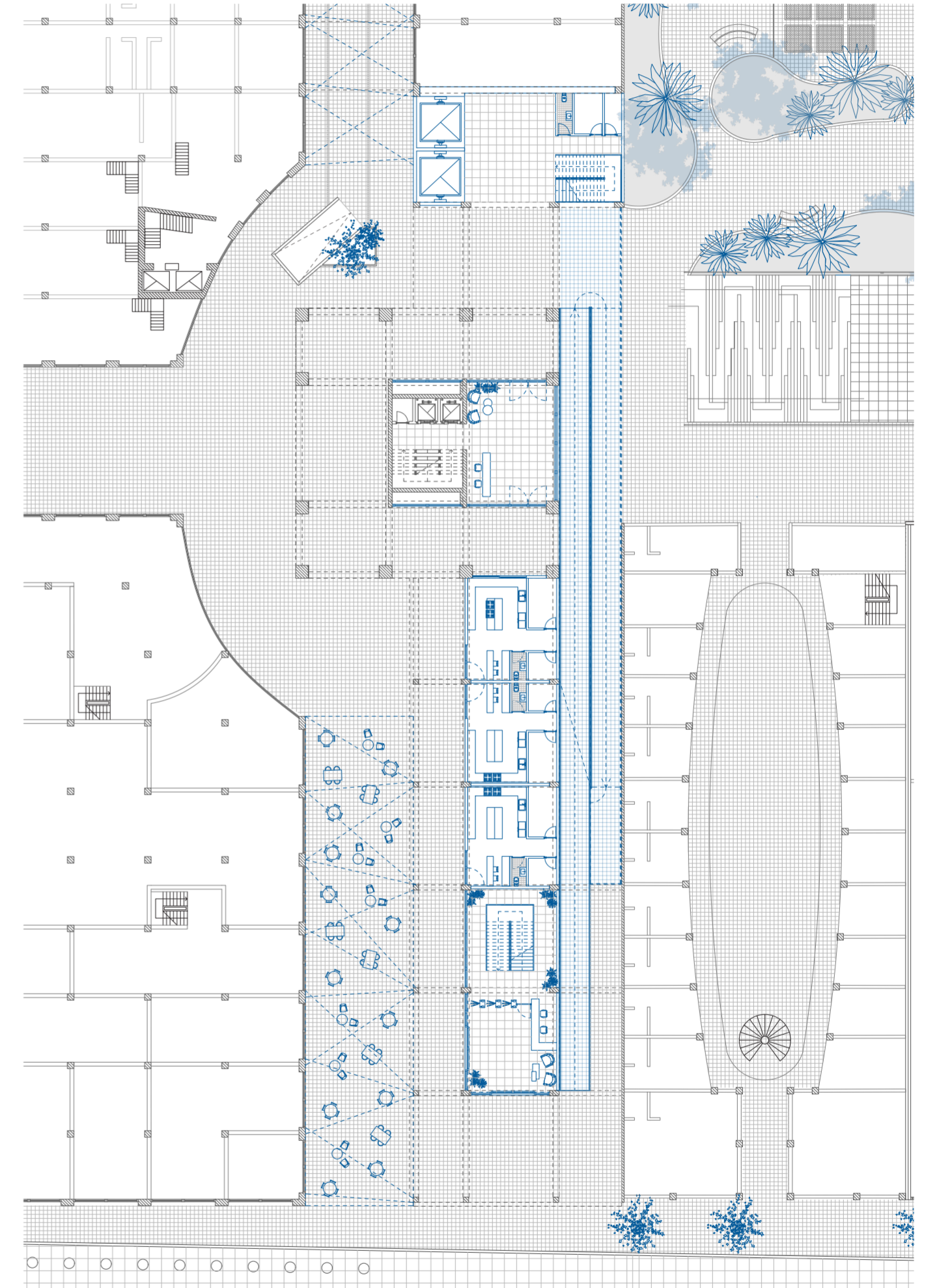
Imágen/es: Diagramas de circulación



Imágen/es: Diagramas público/privado



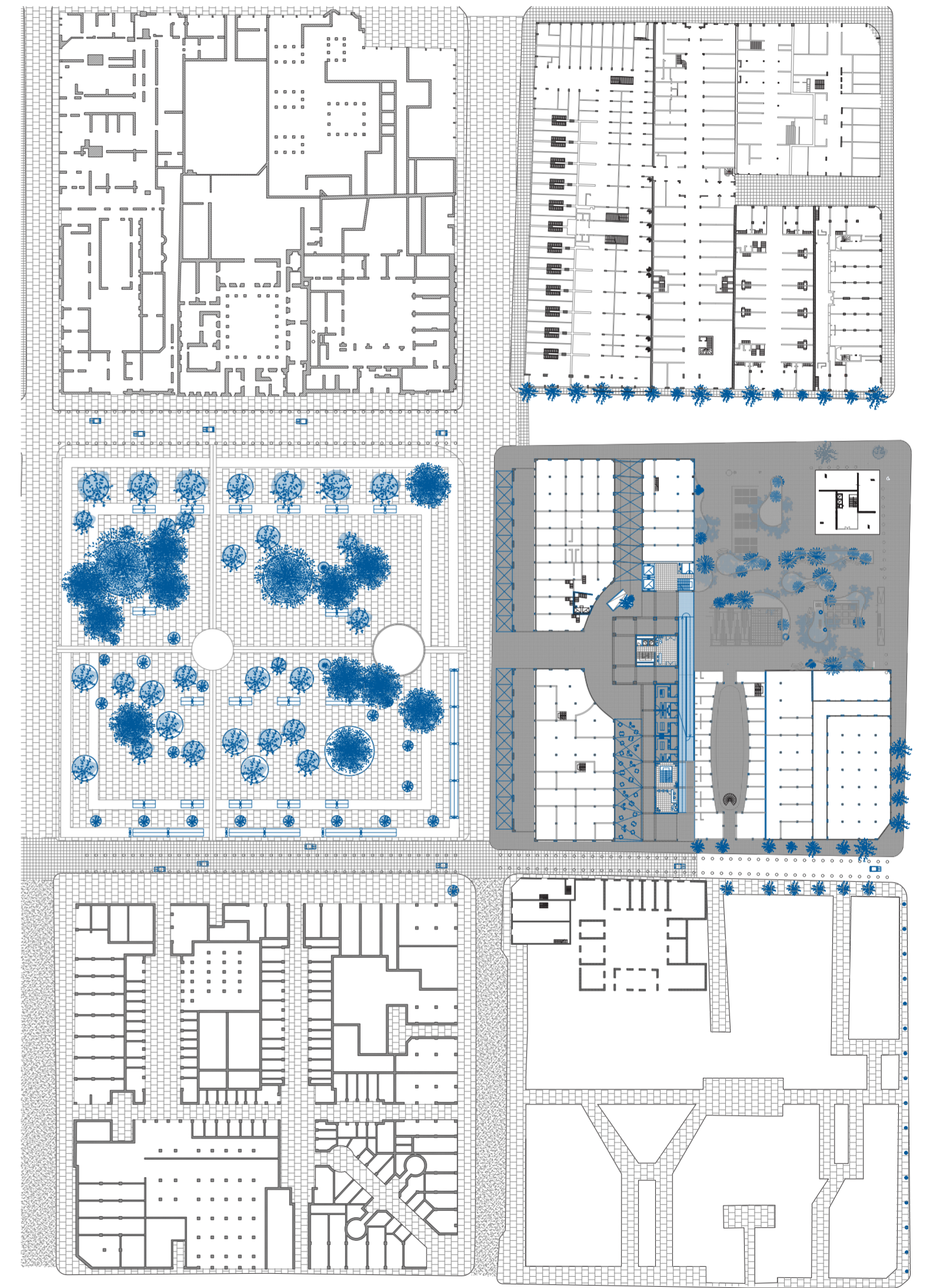
Imágen/es: Diagramas de usos



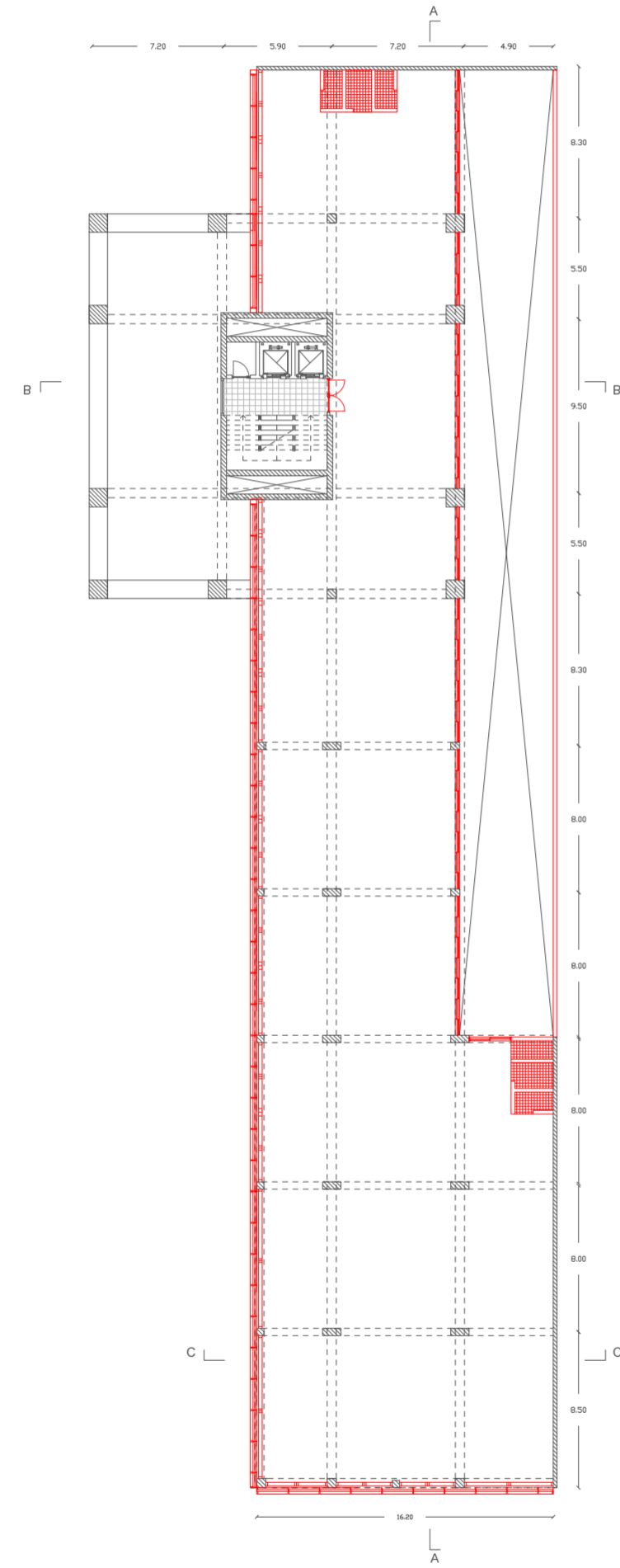
Imágen/es: Planta baja intervención



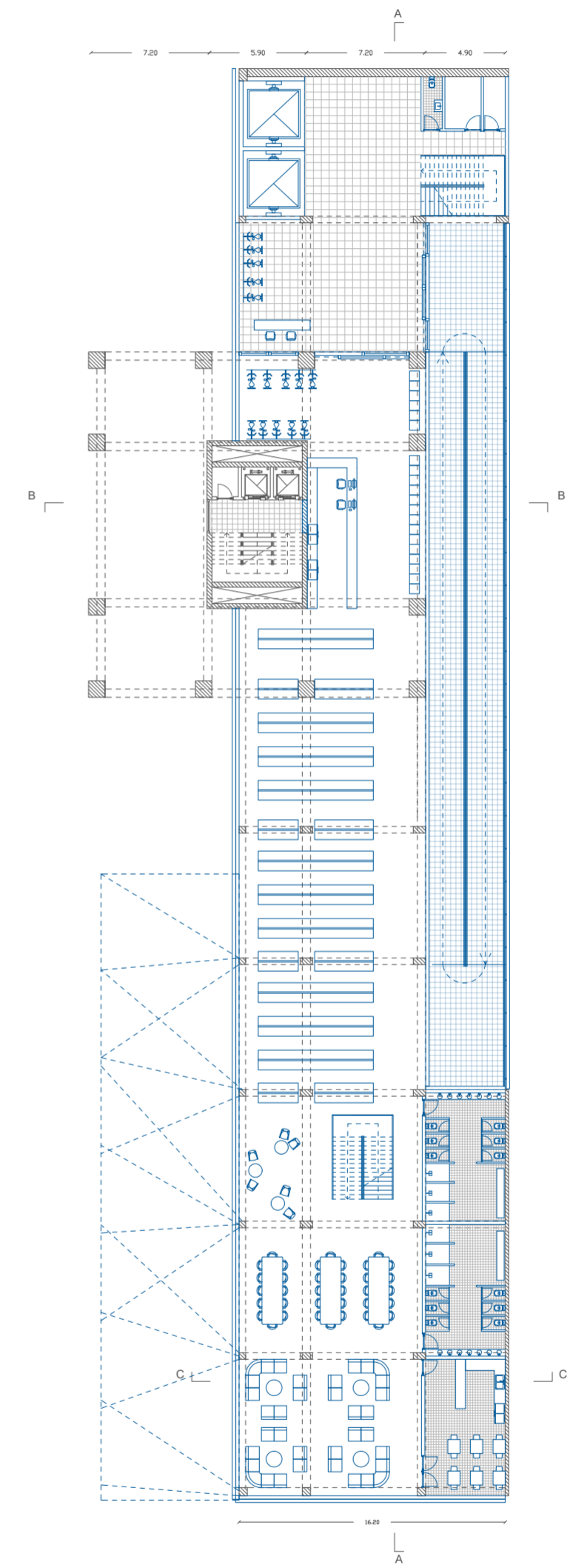
Imagen/es: Implantación demolición



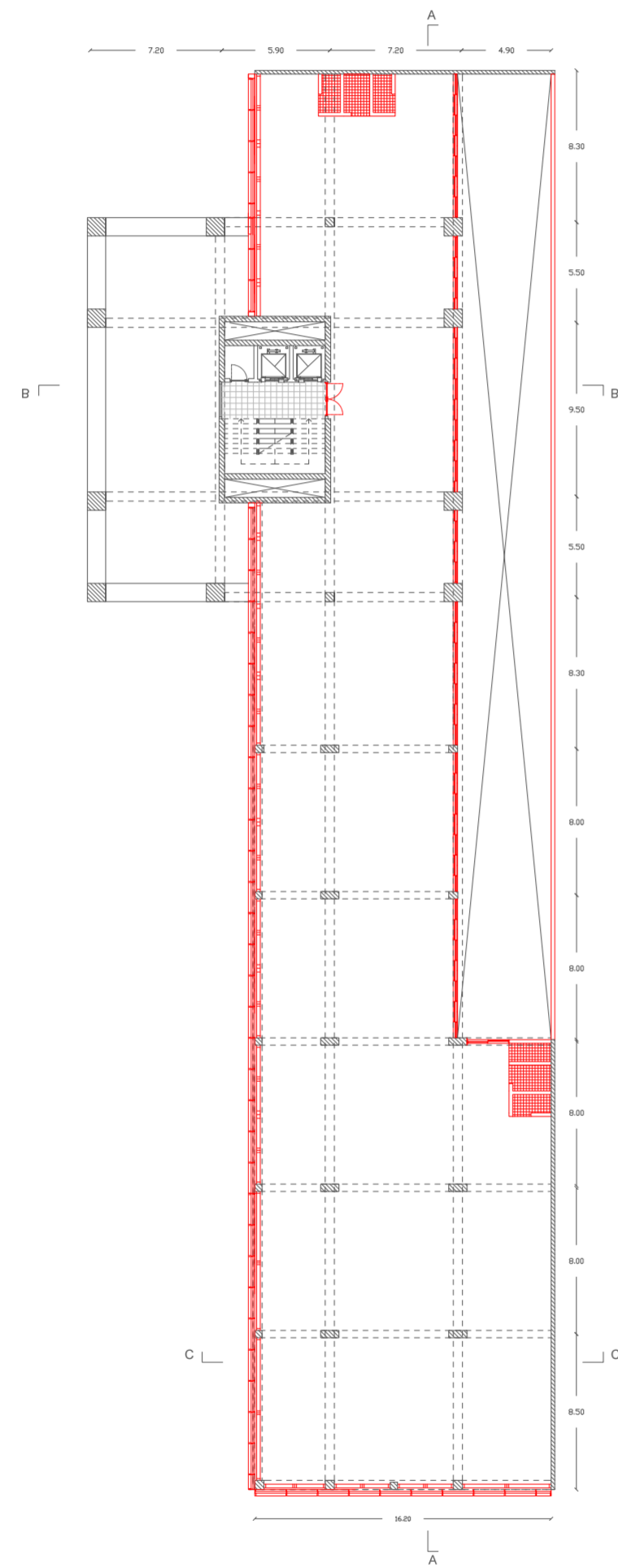
Imagen/es: Implantación intervención



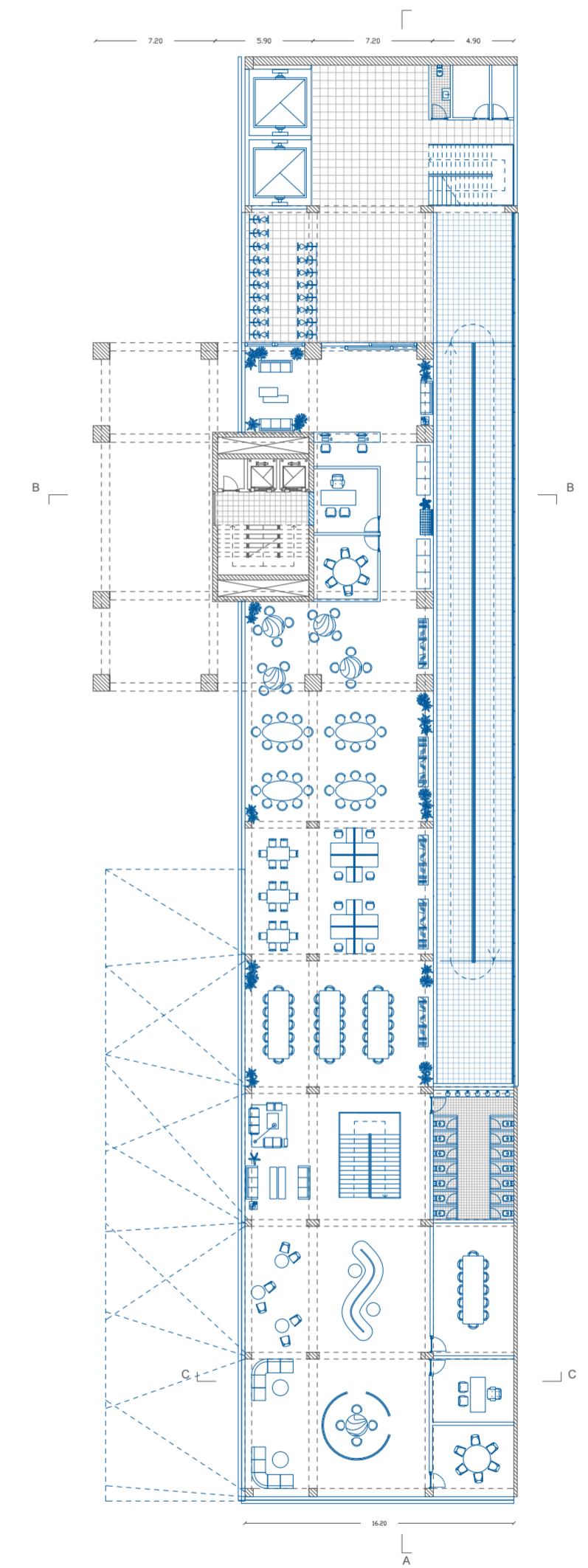
Imágen/es: Planta basamento primer piso demolición



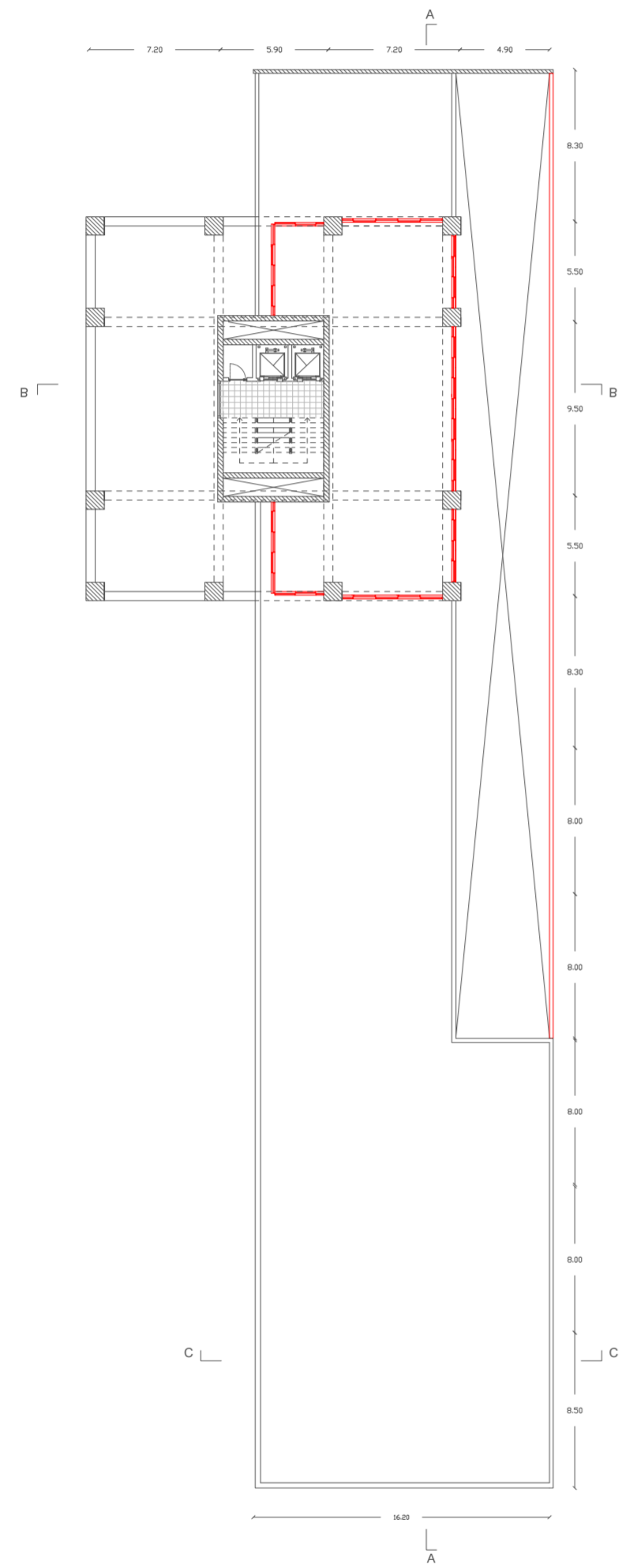
Imágen/es: Planta basamento primer piso intervención



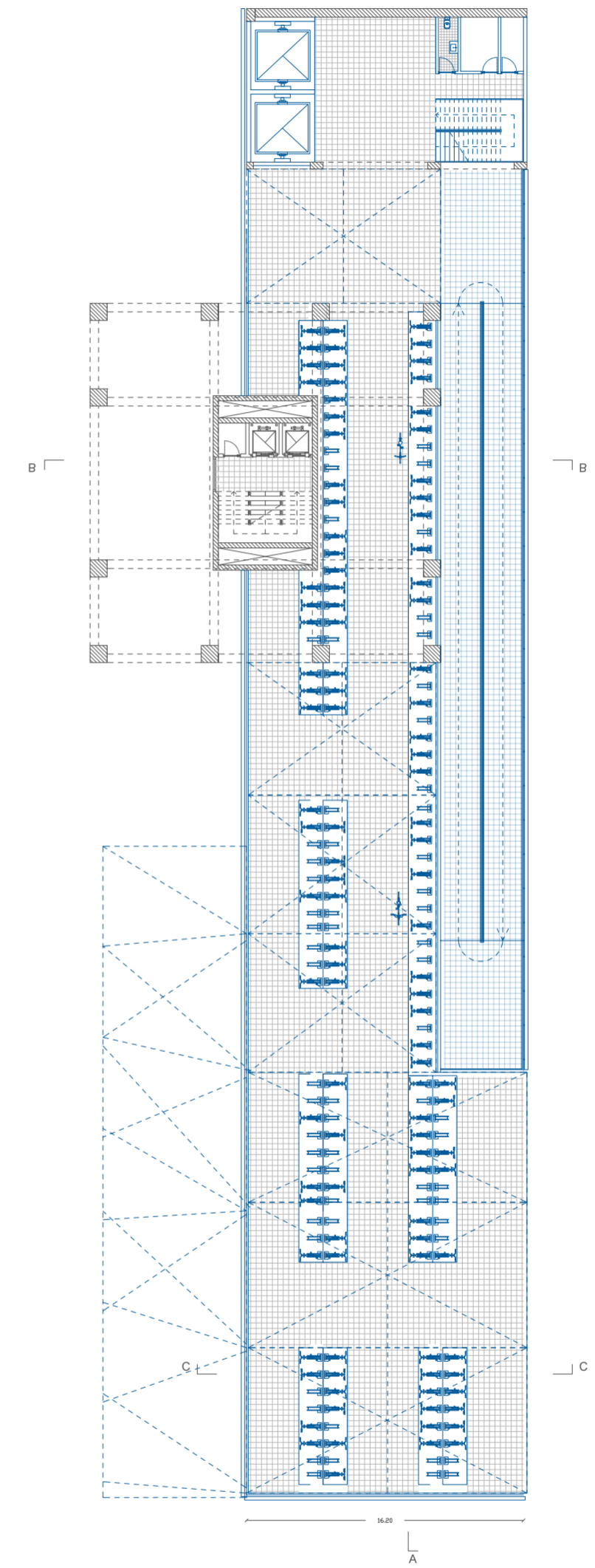
Imágen/es: Planta basamento segundo piso demolición



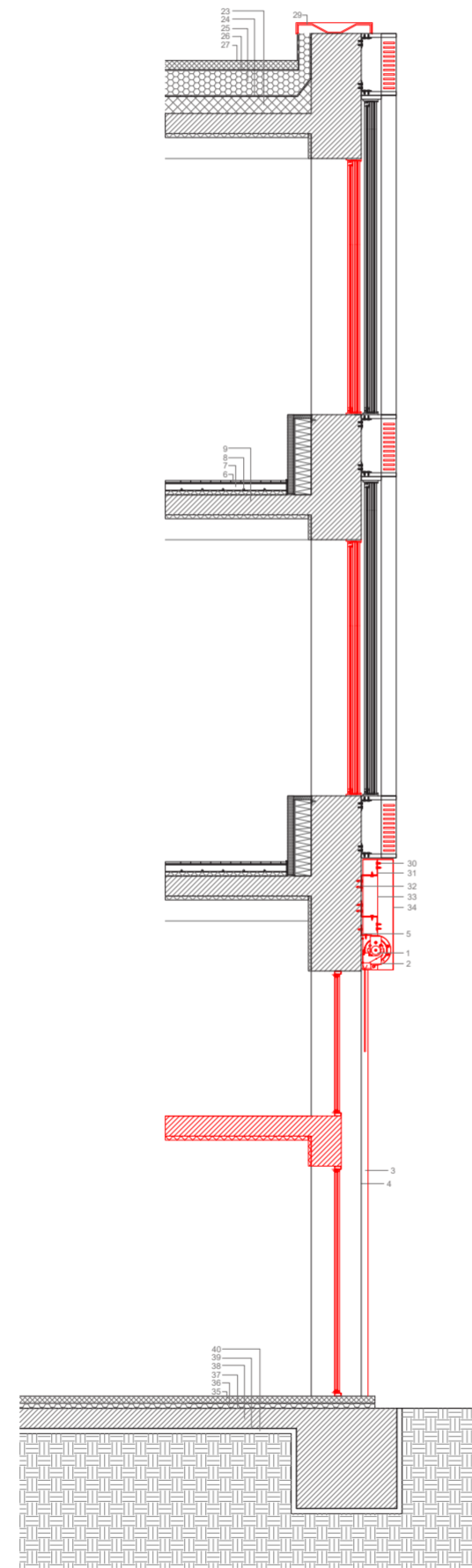
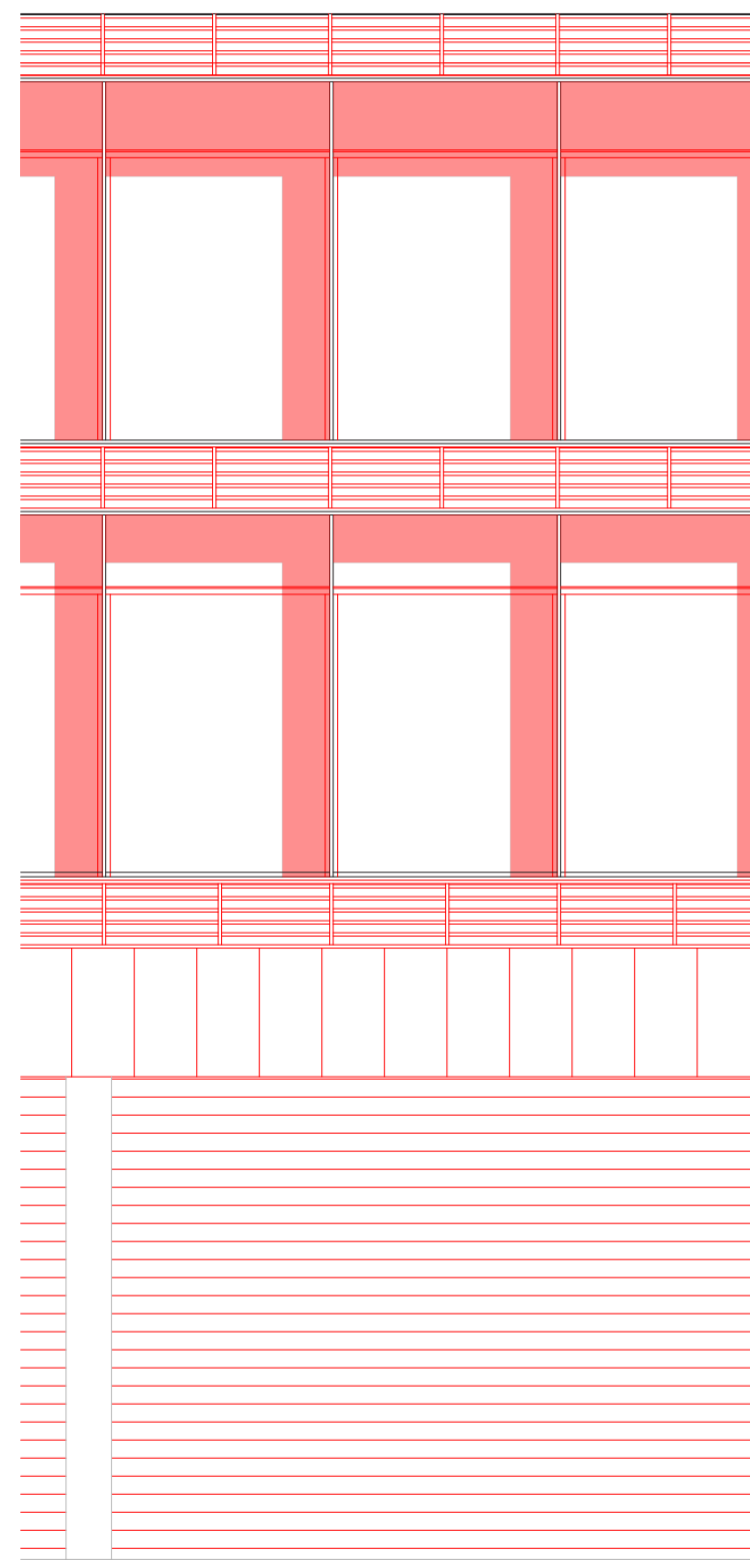
Imágen/es: Planta basamento segundo piso intervención



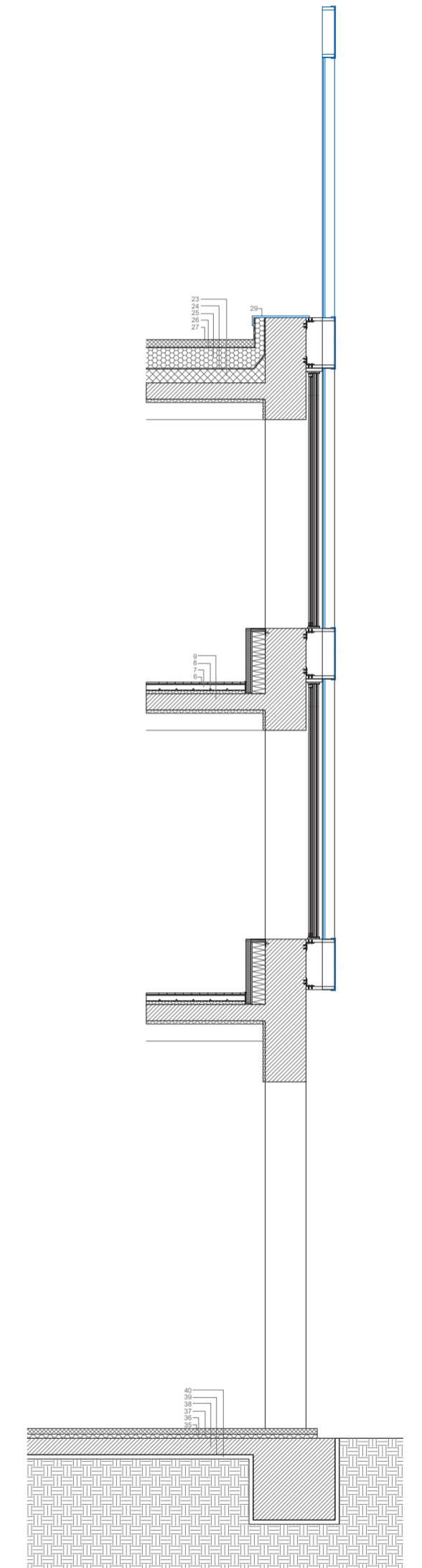
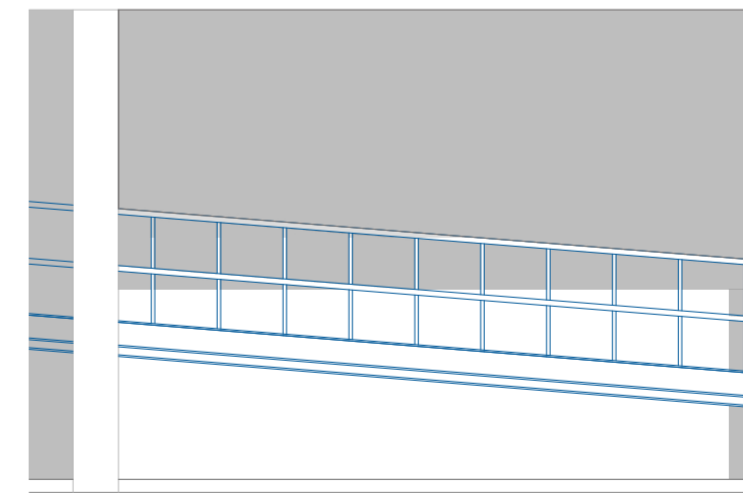
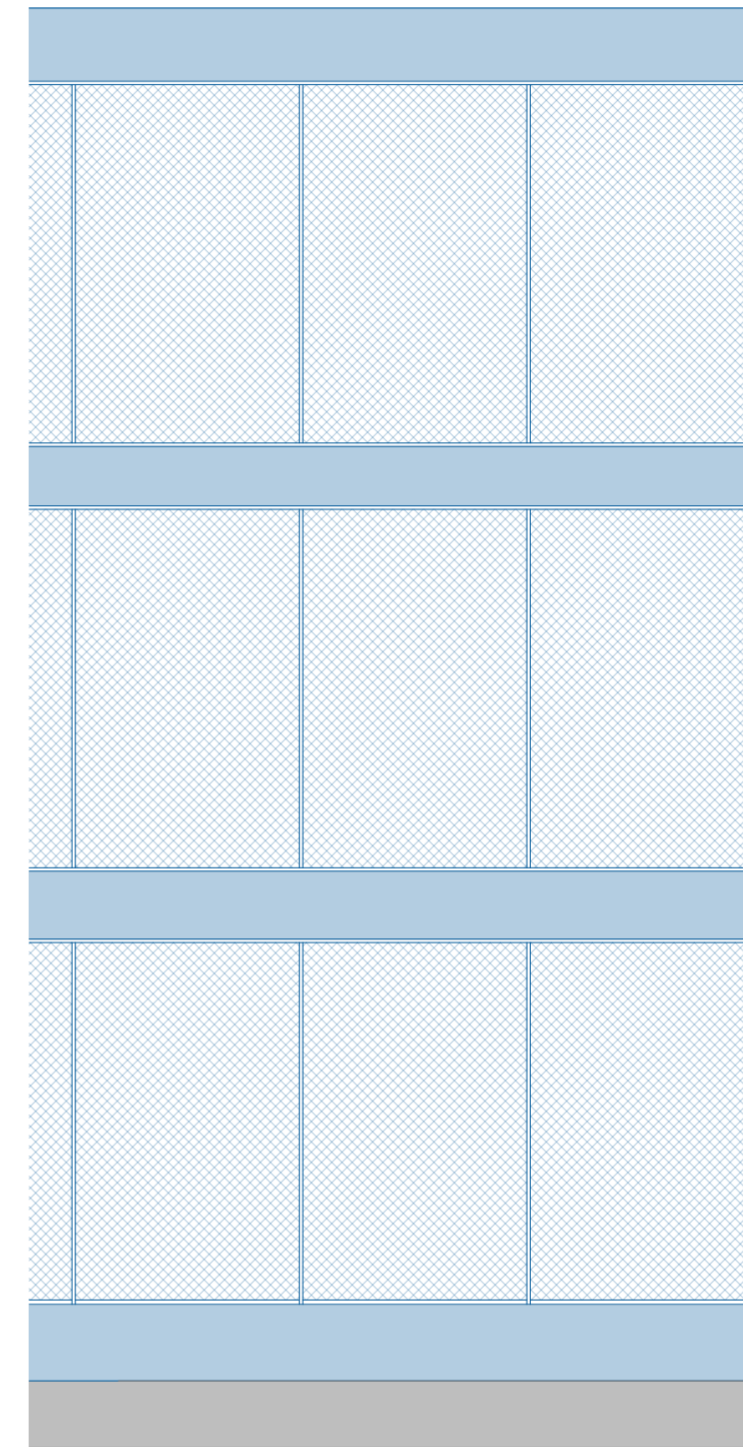
Imágen/es: Planta basamento terraza demolición



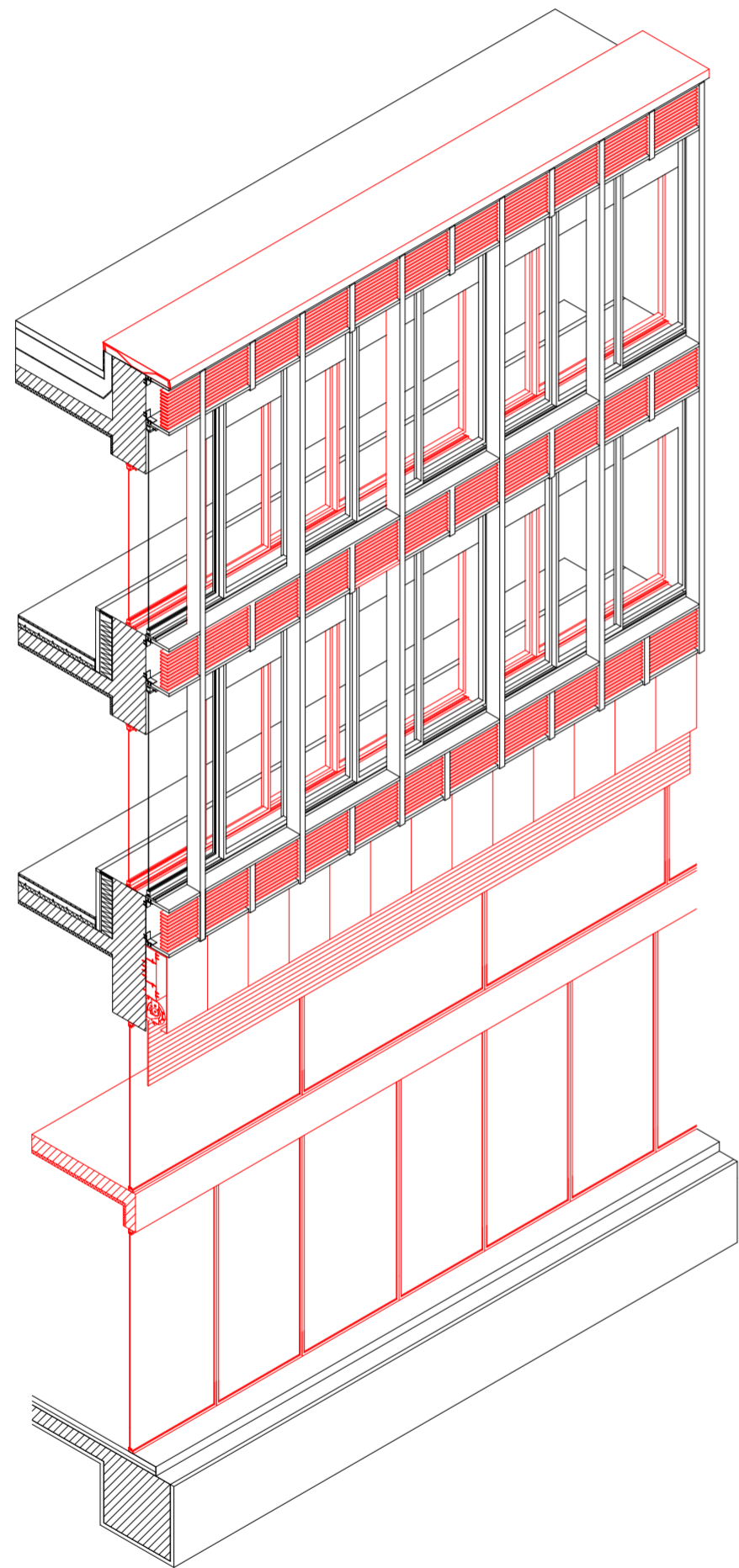
Imágen/es: Planta basamento terraza intervención



Imágen/es: Detalle basamento demolición

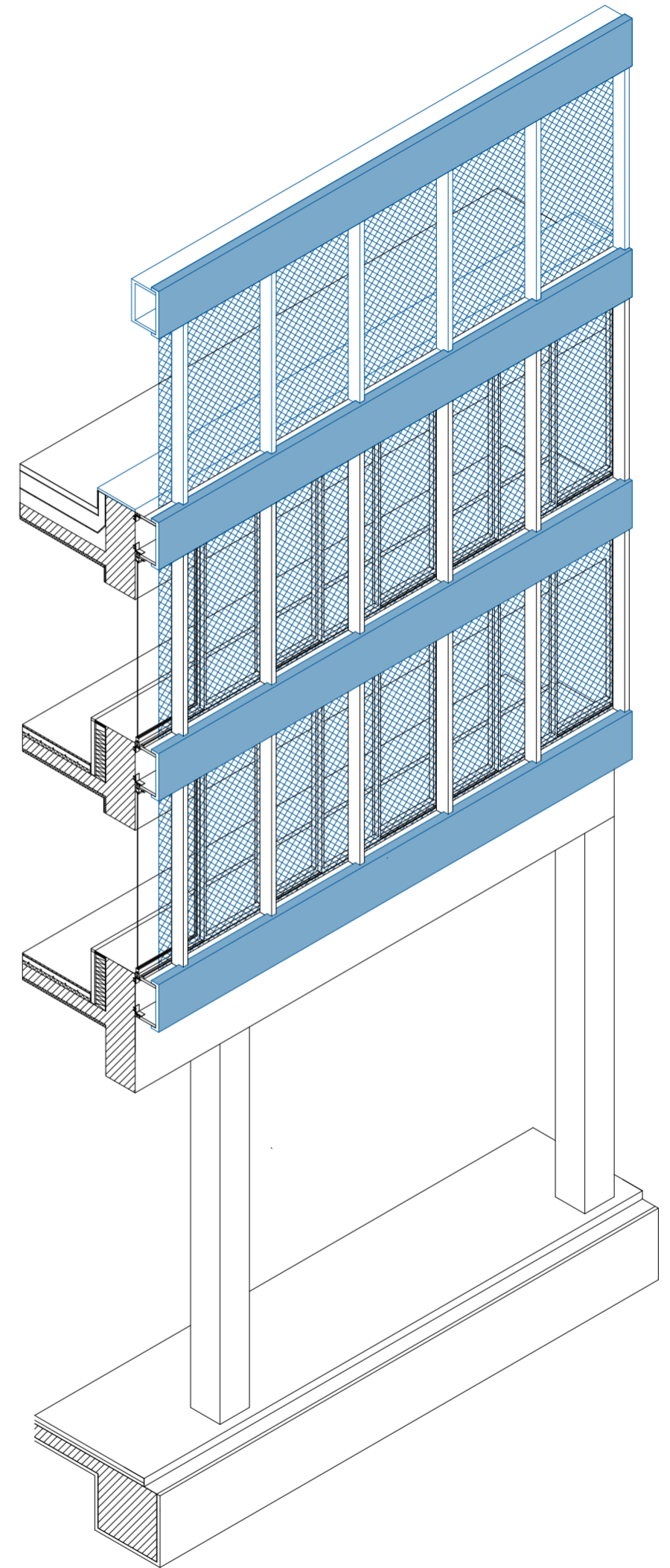


Imágen/es: Detalle basamento intervención

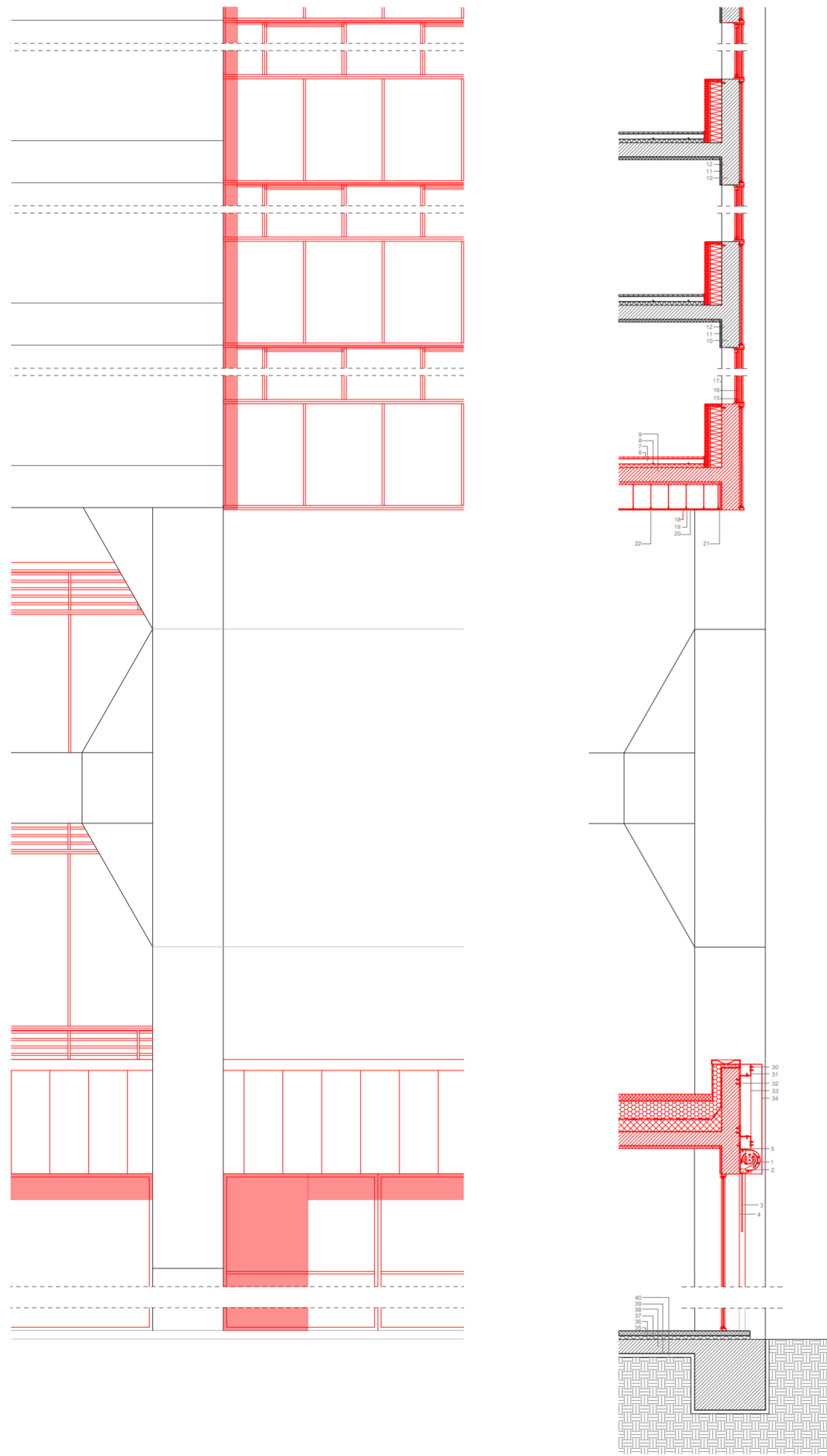


Imágen/es: Axonometría. Detalle basamento demolición

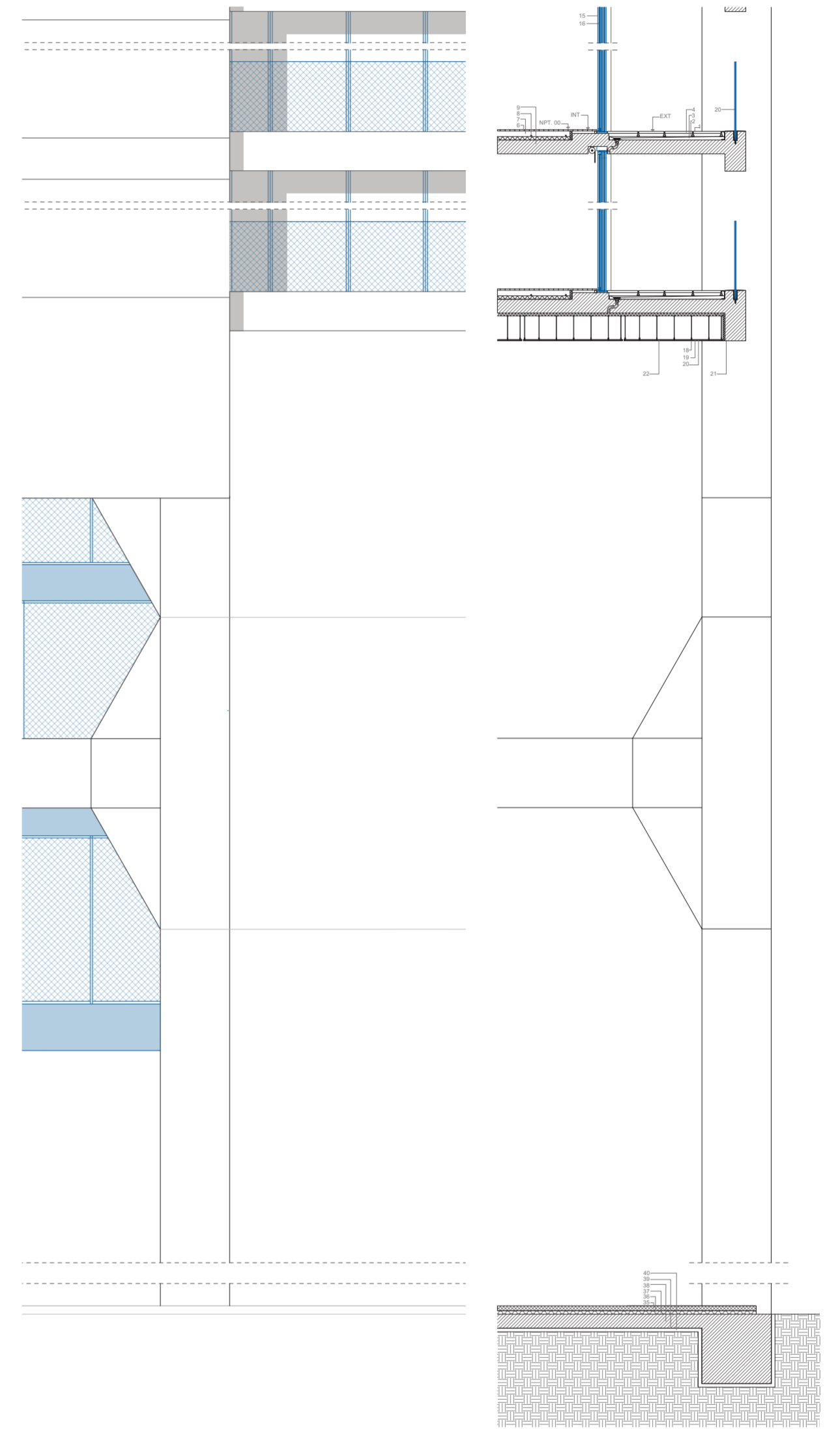
|  
|



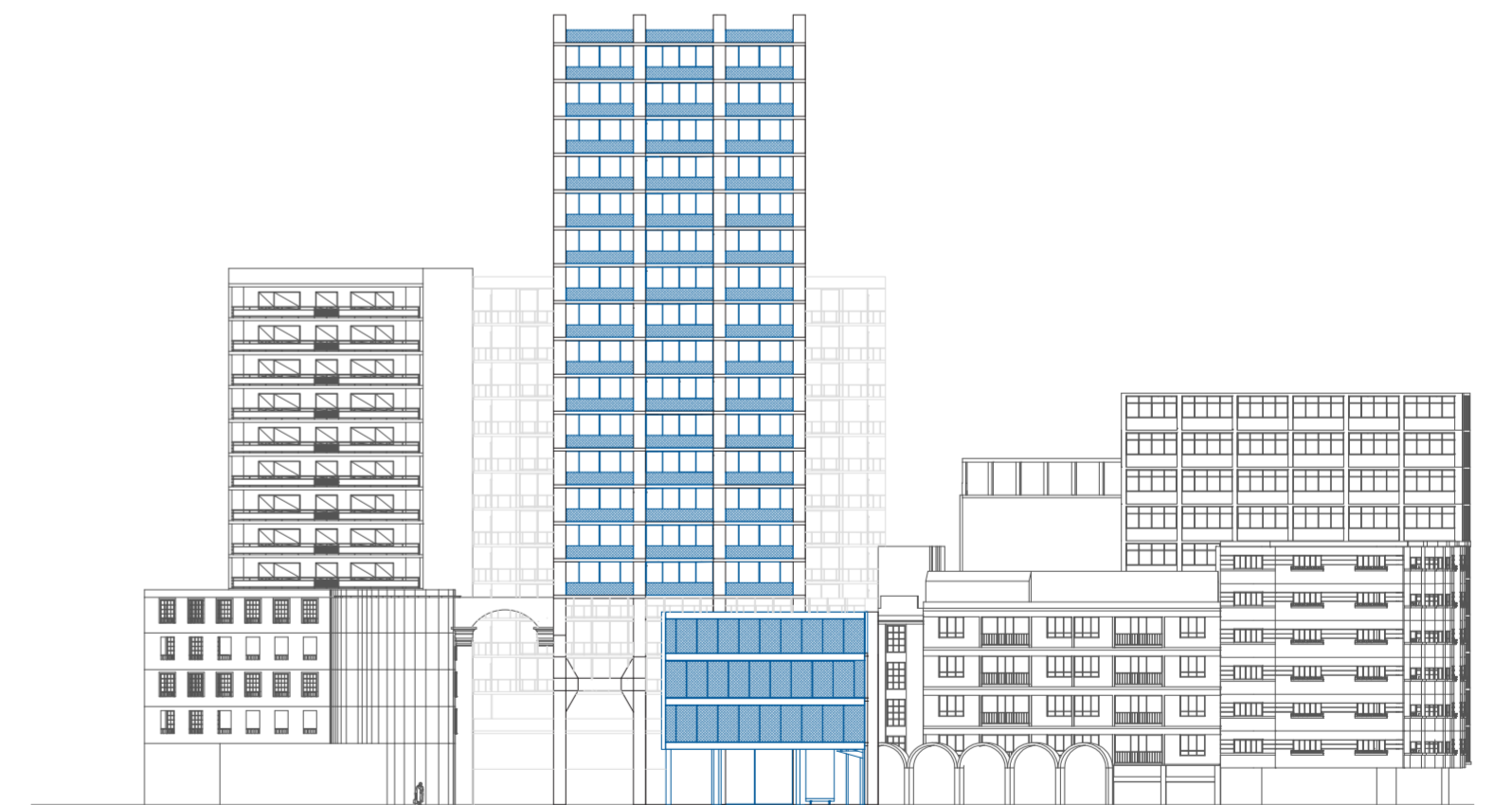
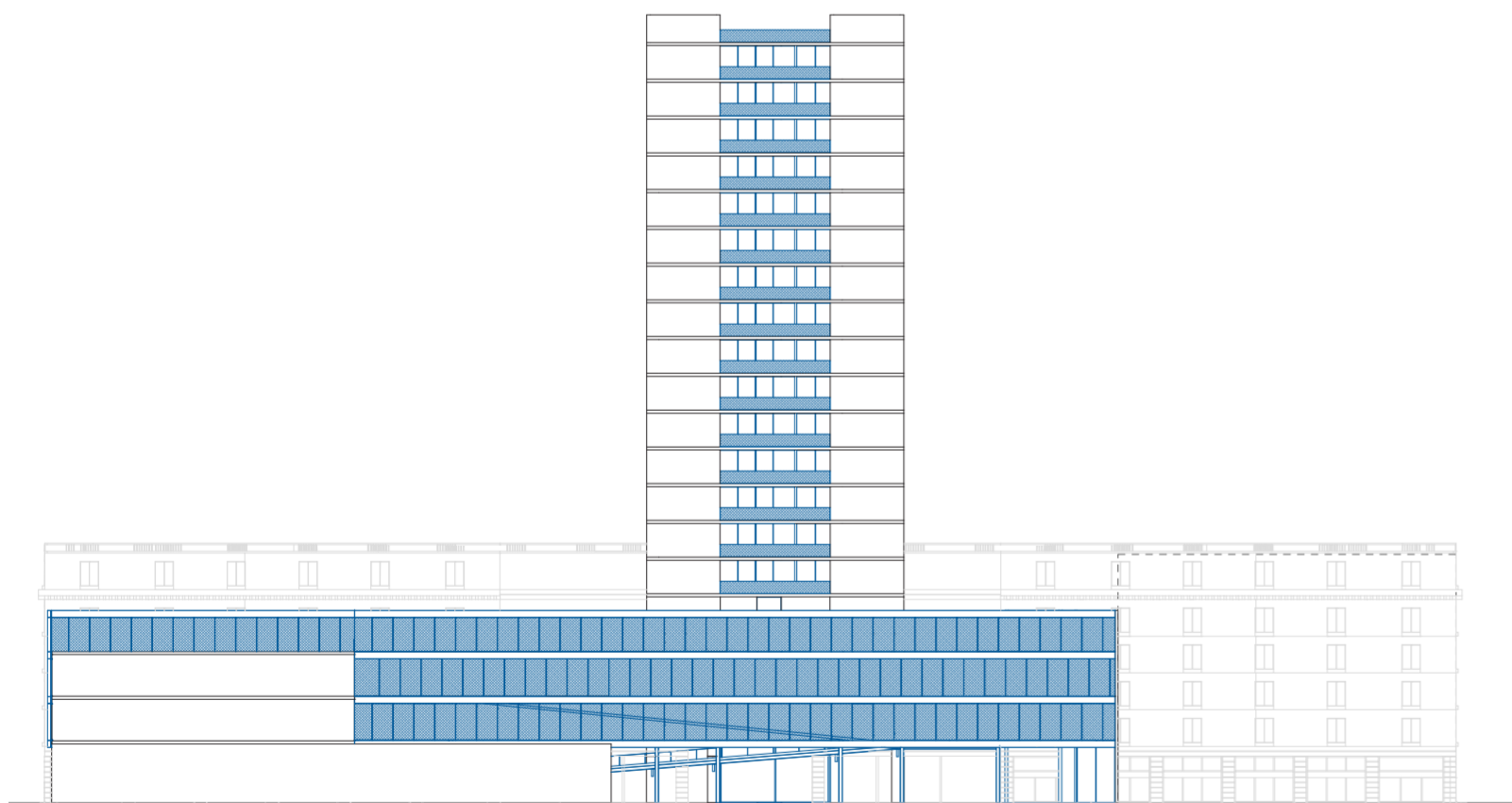
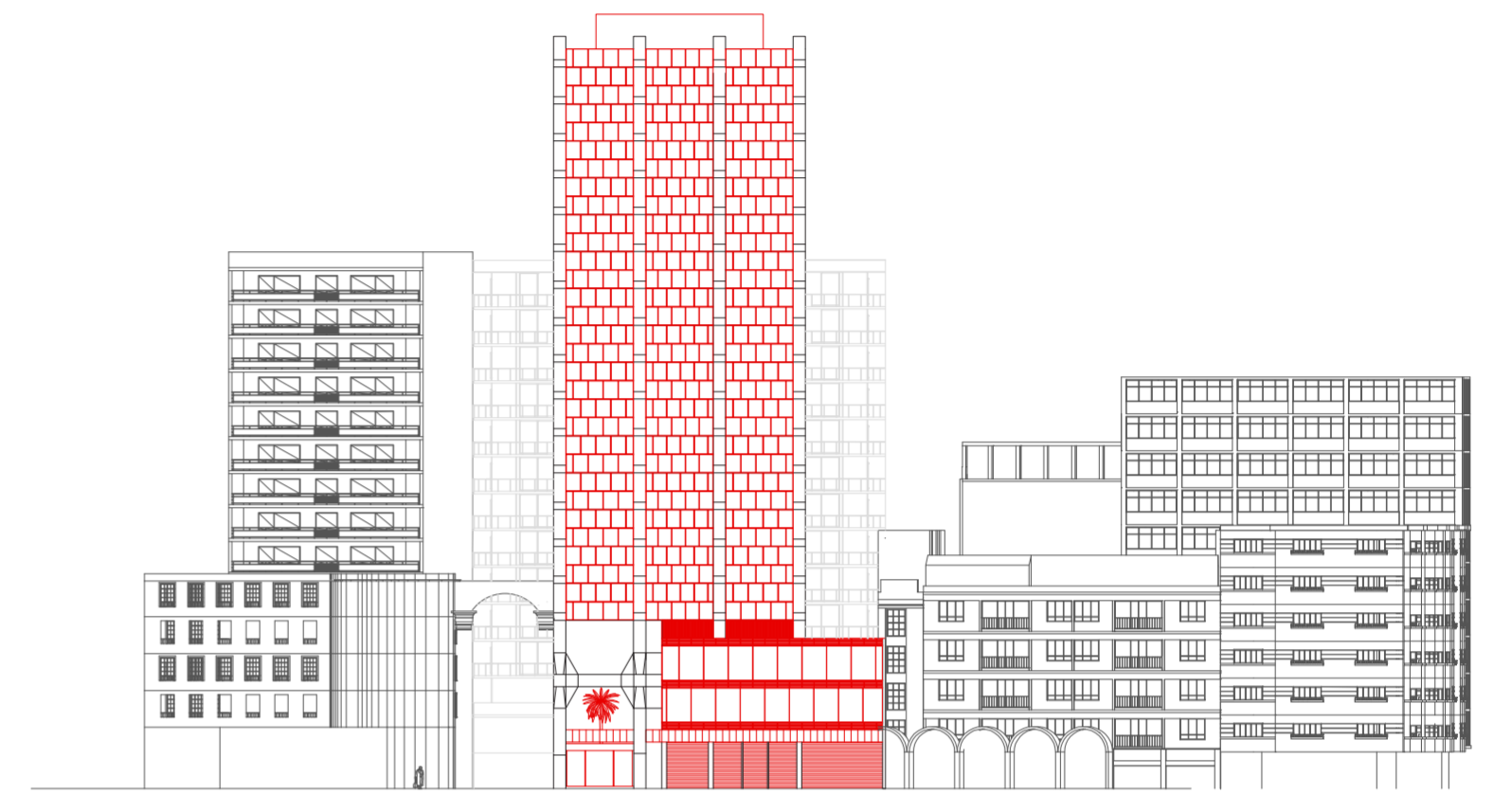
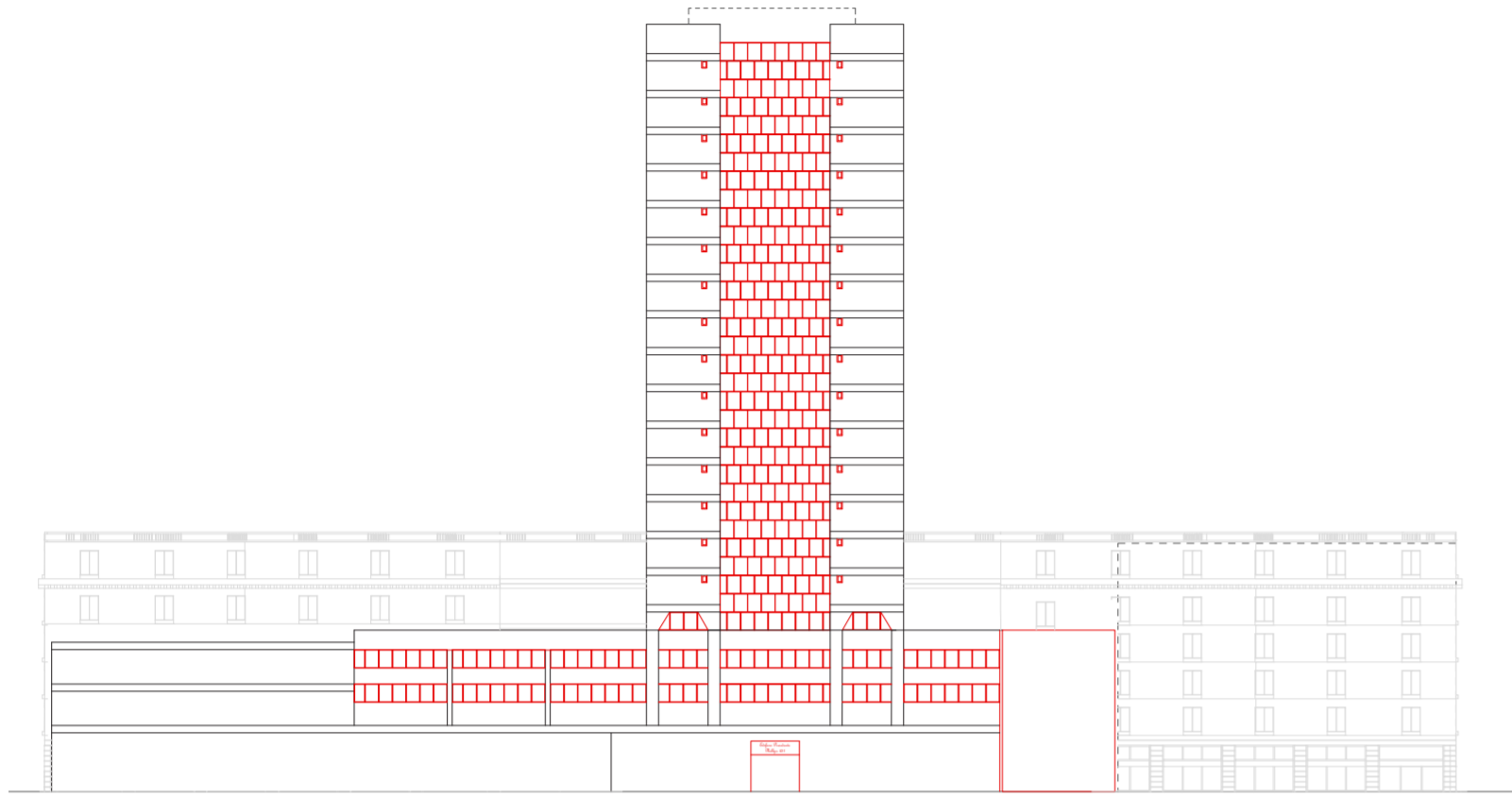
Imágen/es: Axonometría. Detalle basamento intervención



Imágen/es: Detalle torre demolición

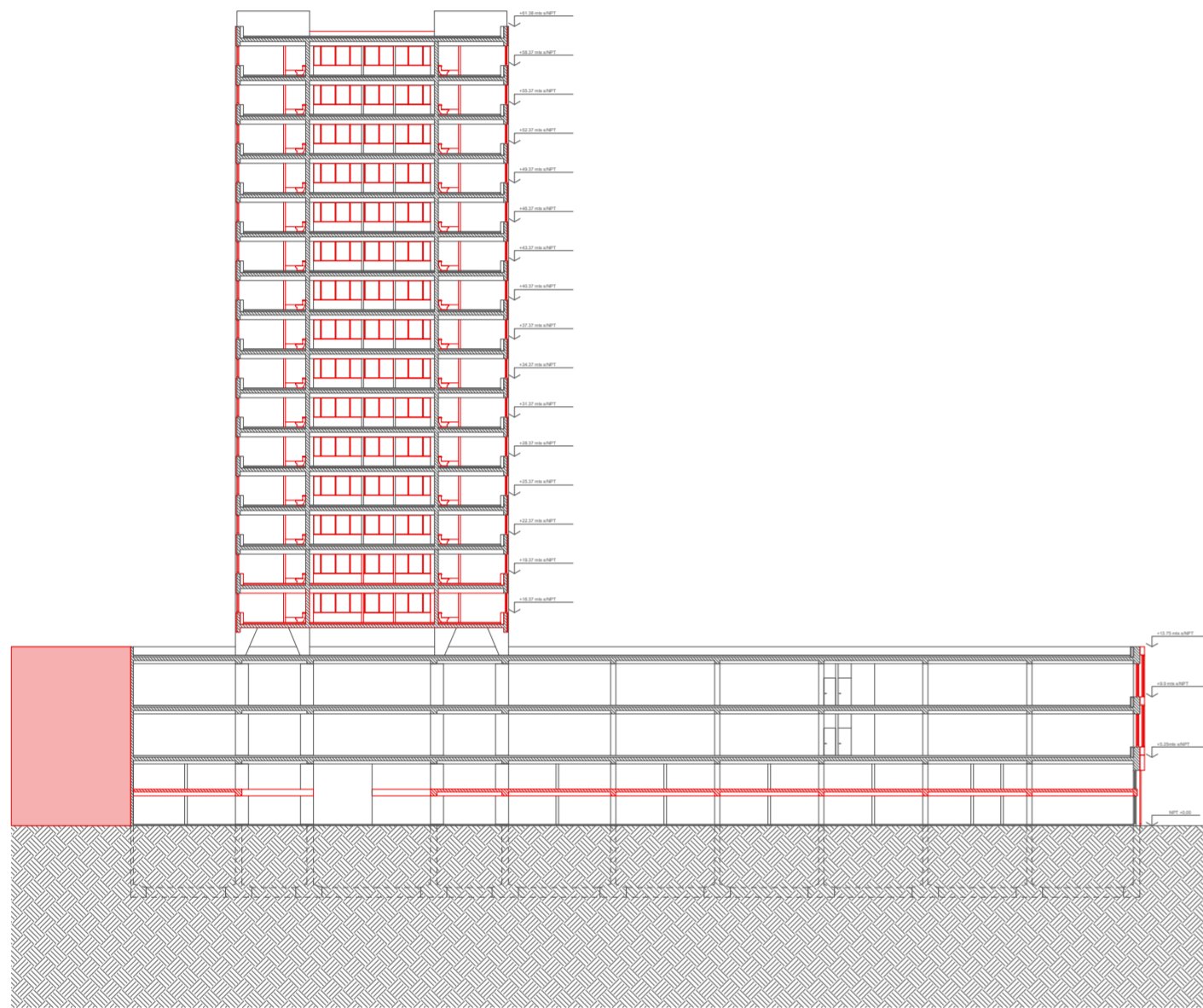


Imágen/es: Detalle torre intervención

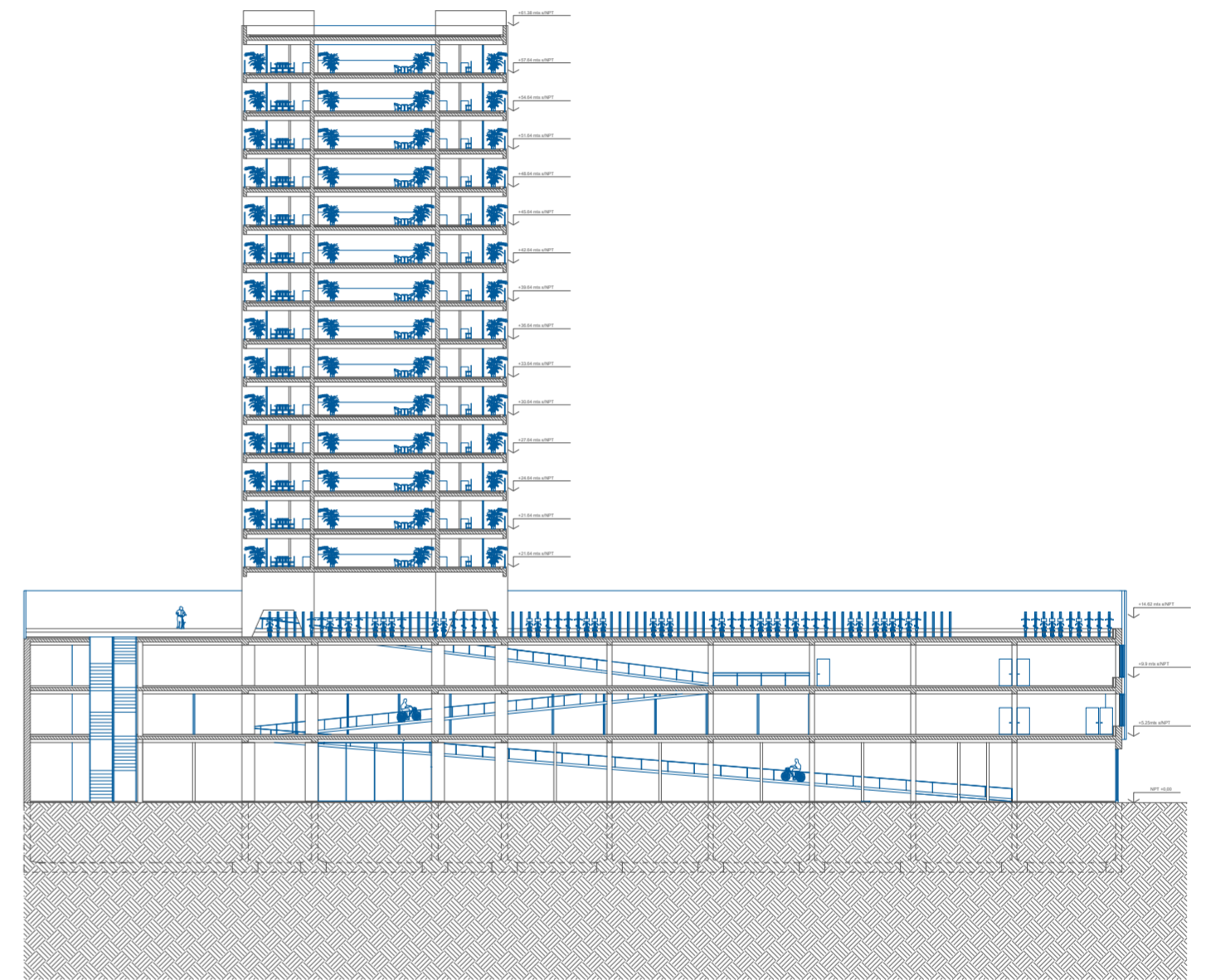


Imágen/es: Elevación desde pulmón de manzana

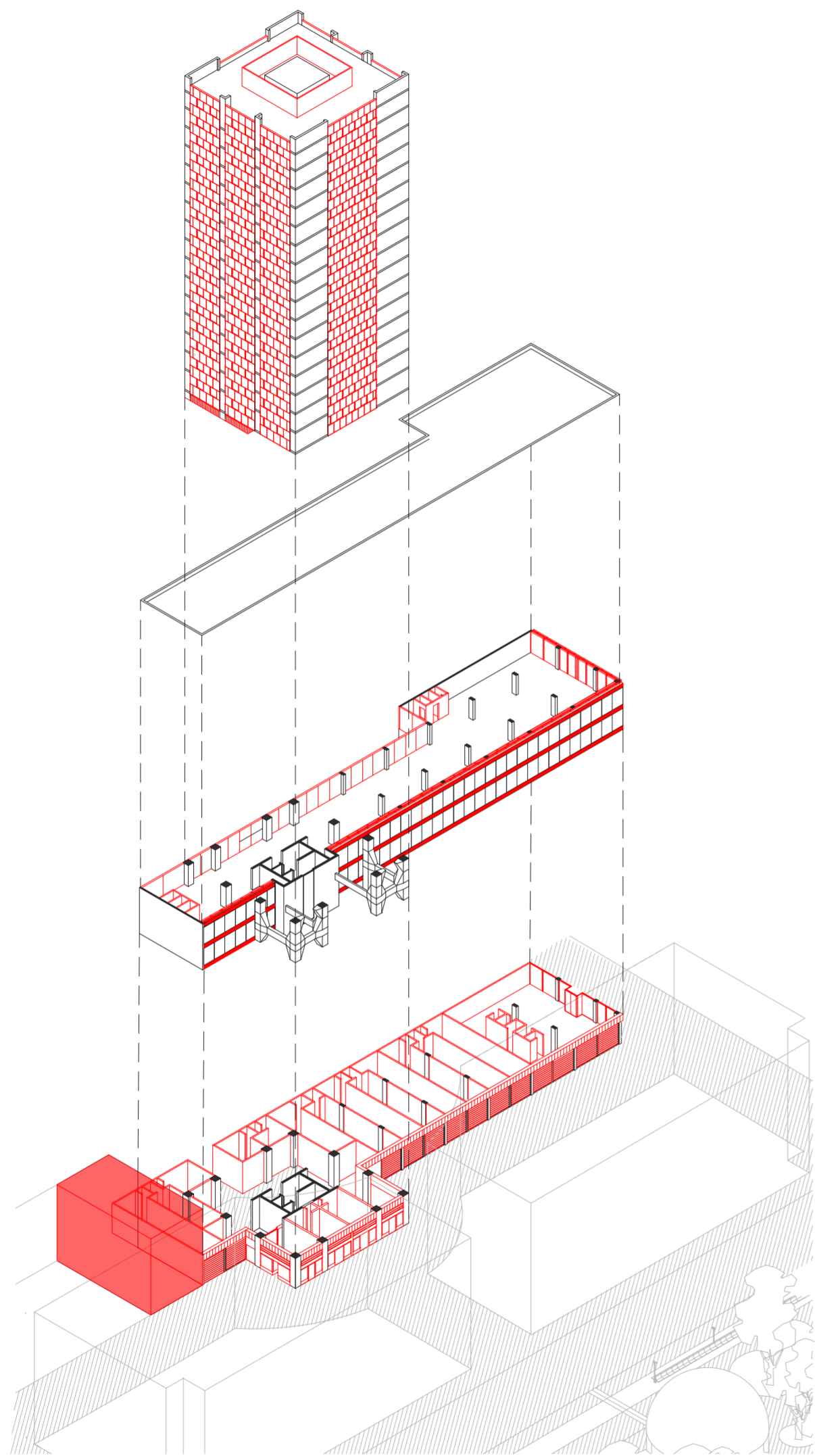
Imágen/es: Elevación desde calle Merced



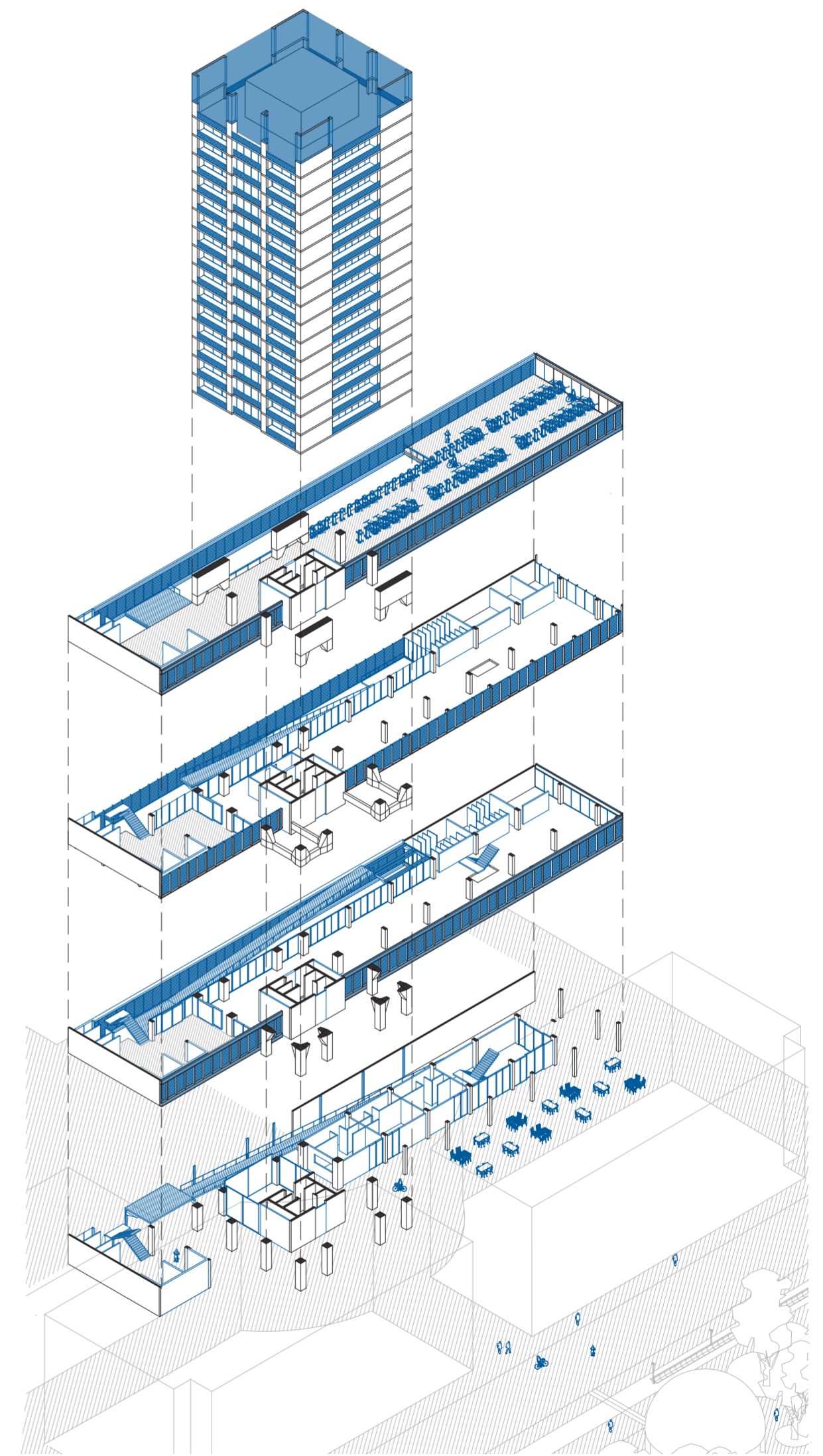
Imagen/es: Sección longitudinal demolición



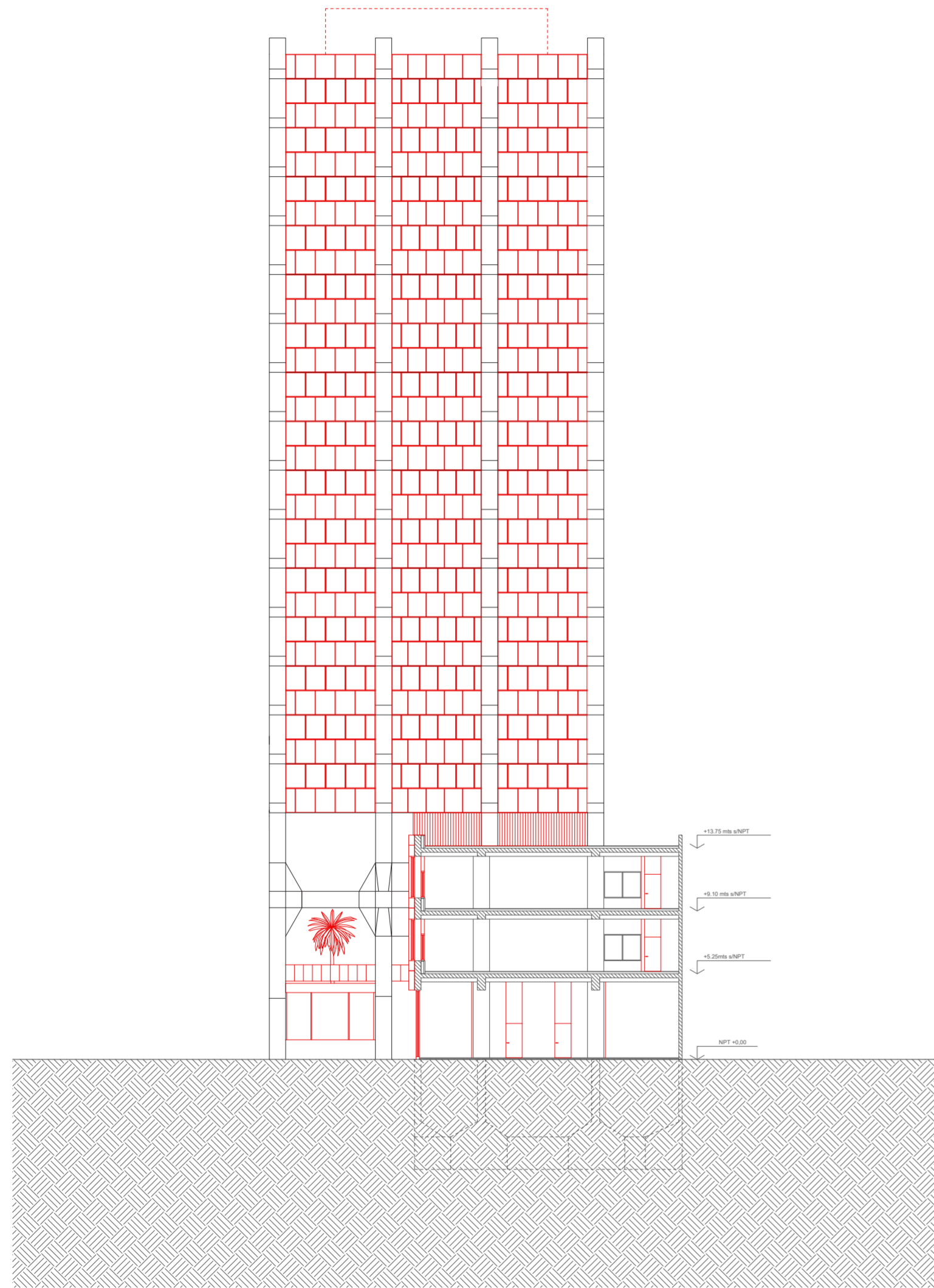
Imagen/es: Sección longitudinal intervención



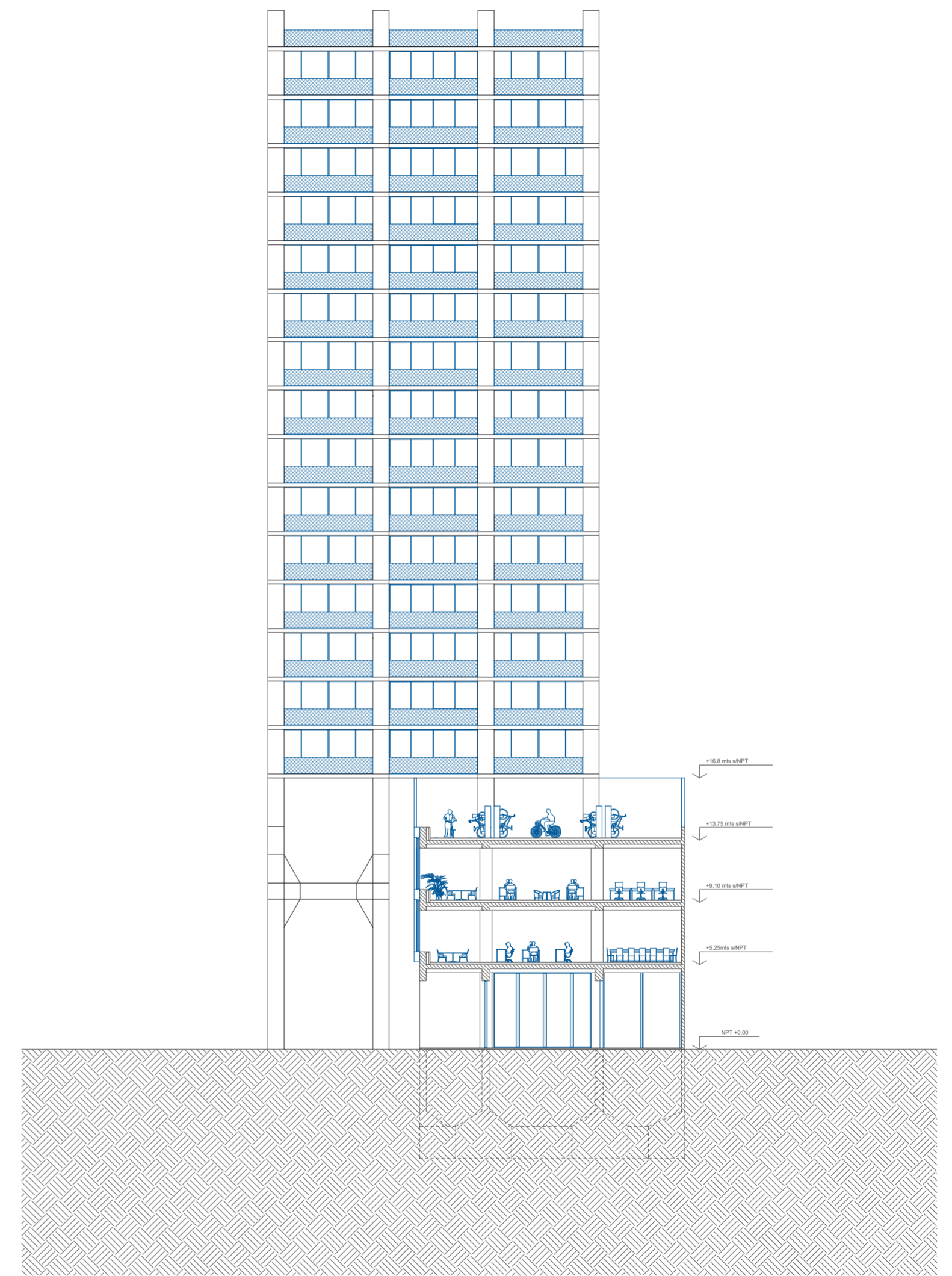
Imagen/es: Axonometría despiezada demolición



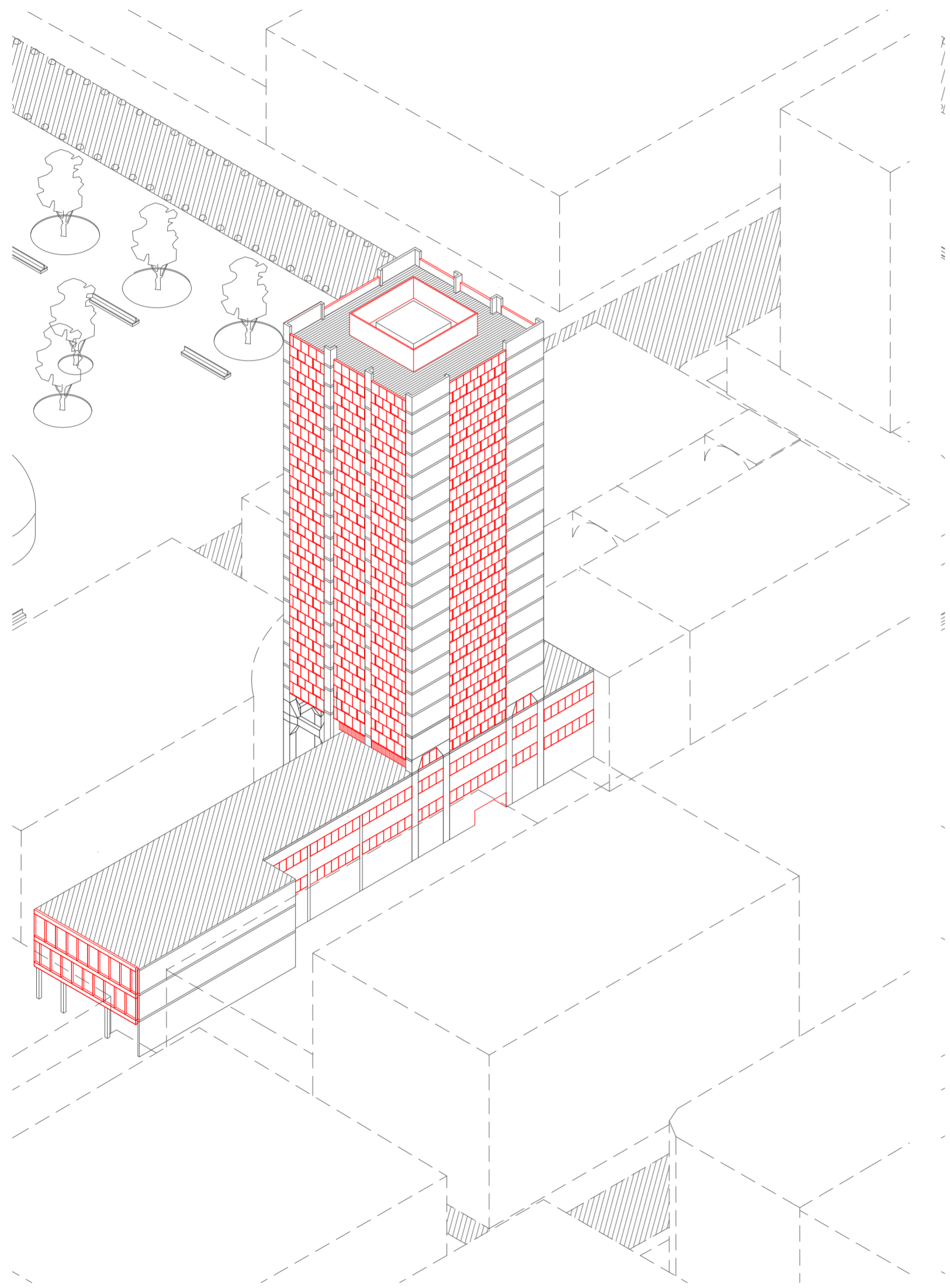
Imagen/es: Axonometría despiezada intervención



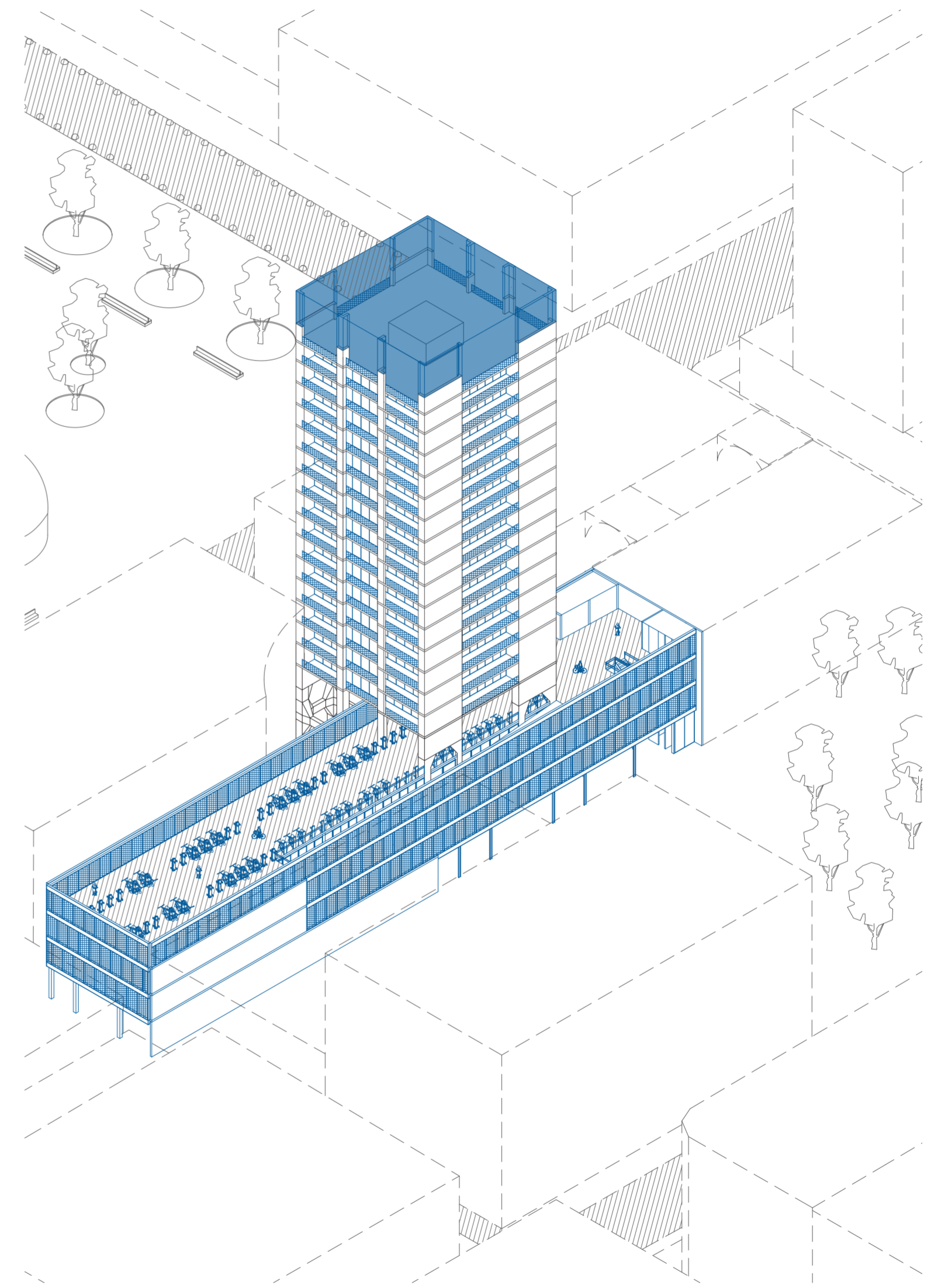
Imagen/es: Sección transversal demolición



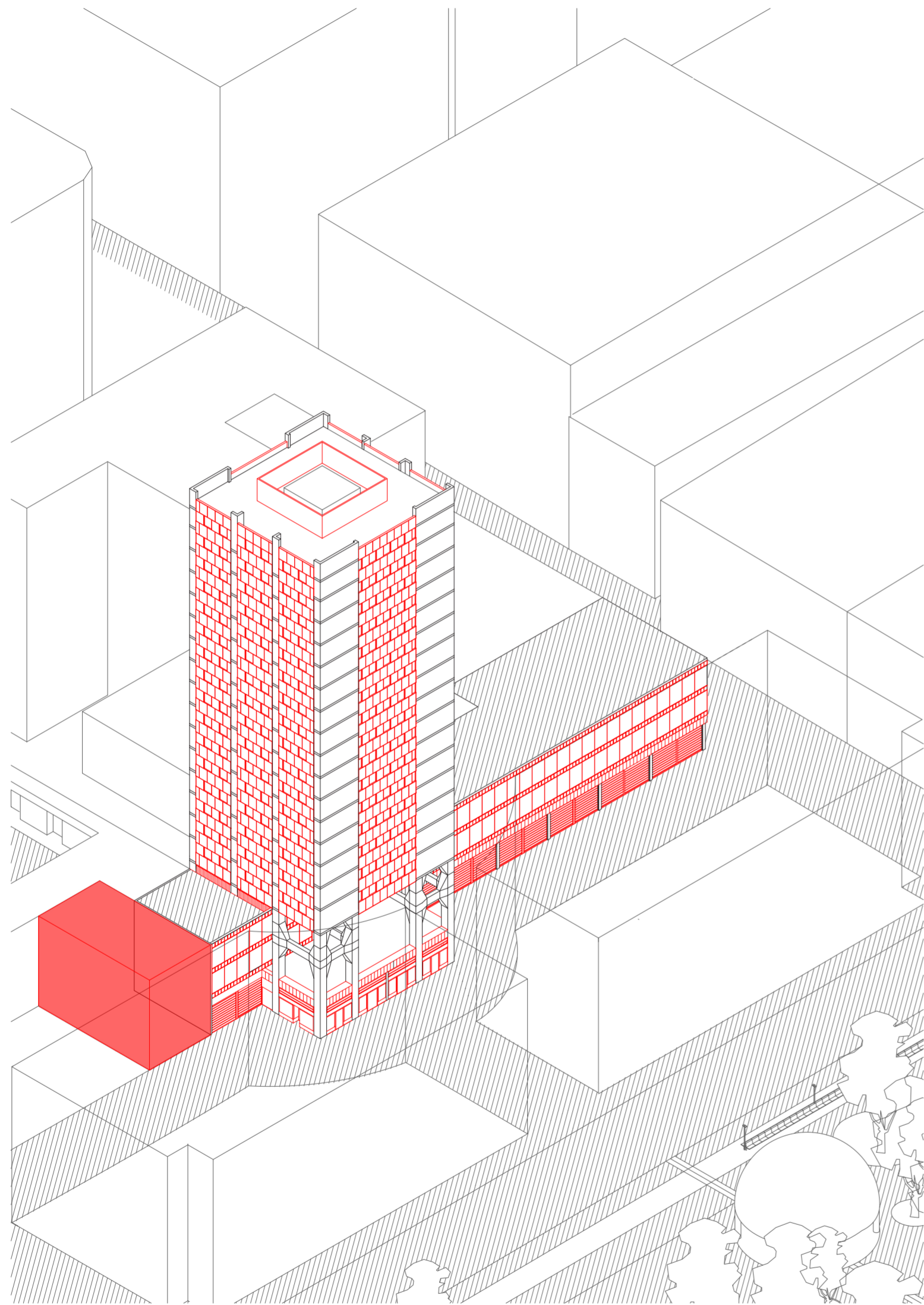
Imagen/es: Sección transversal intervención



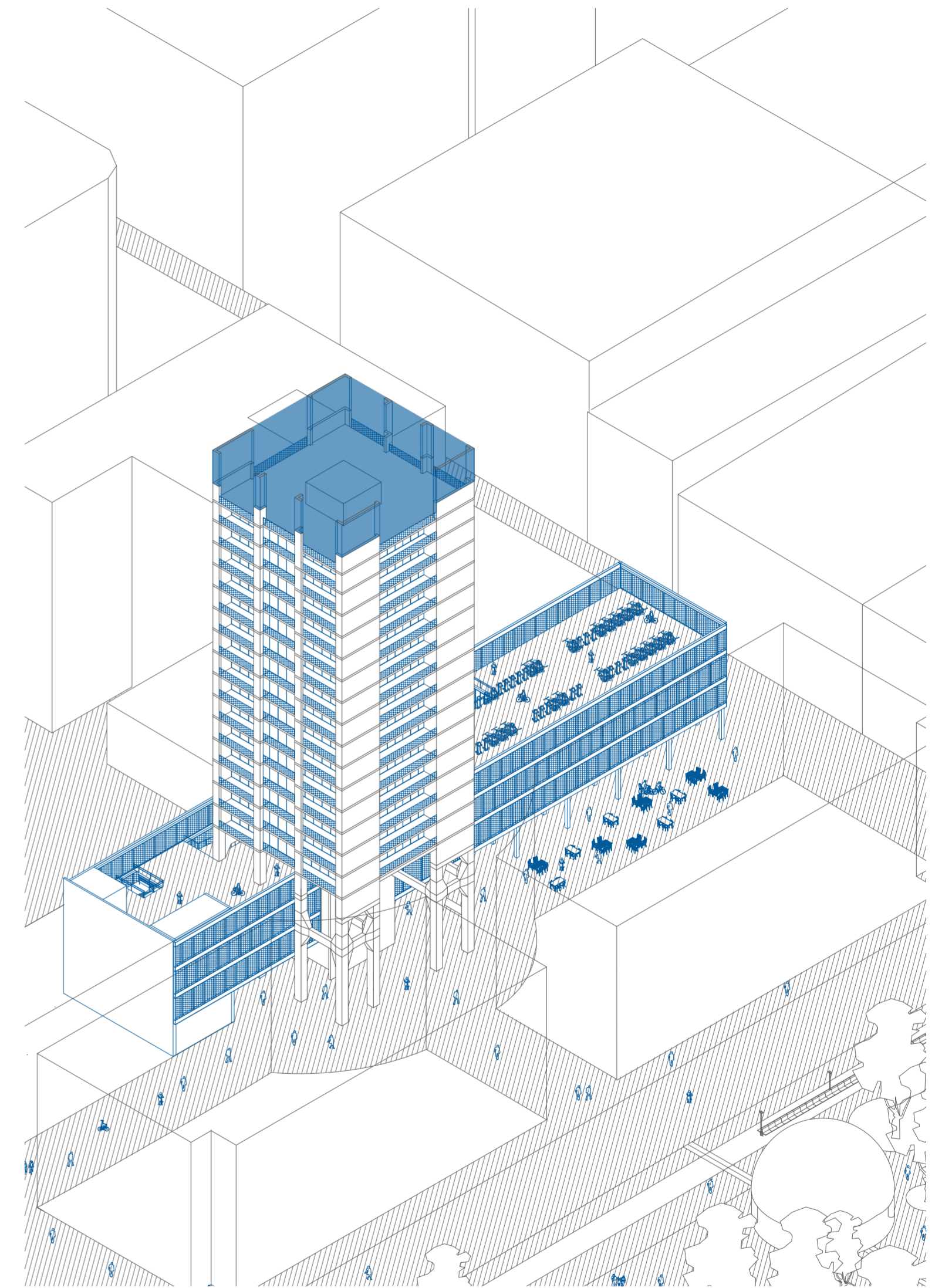
Imagen/es: Axonometría demolición



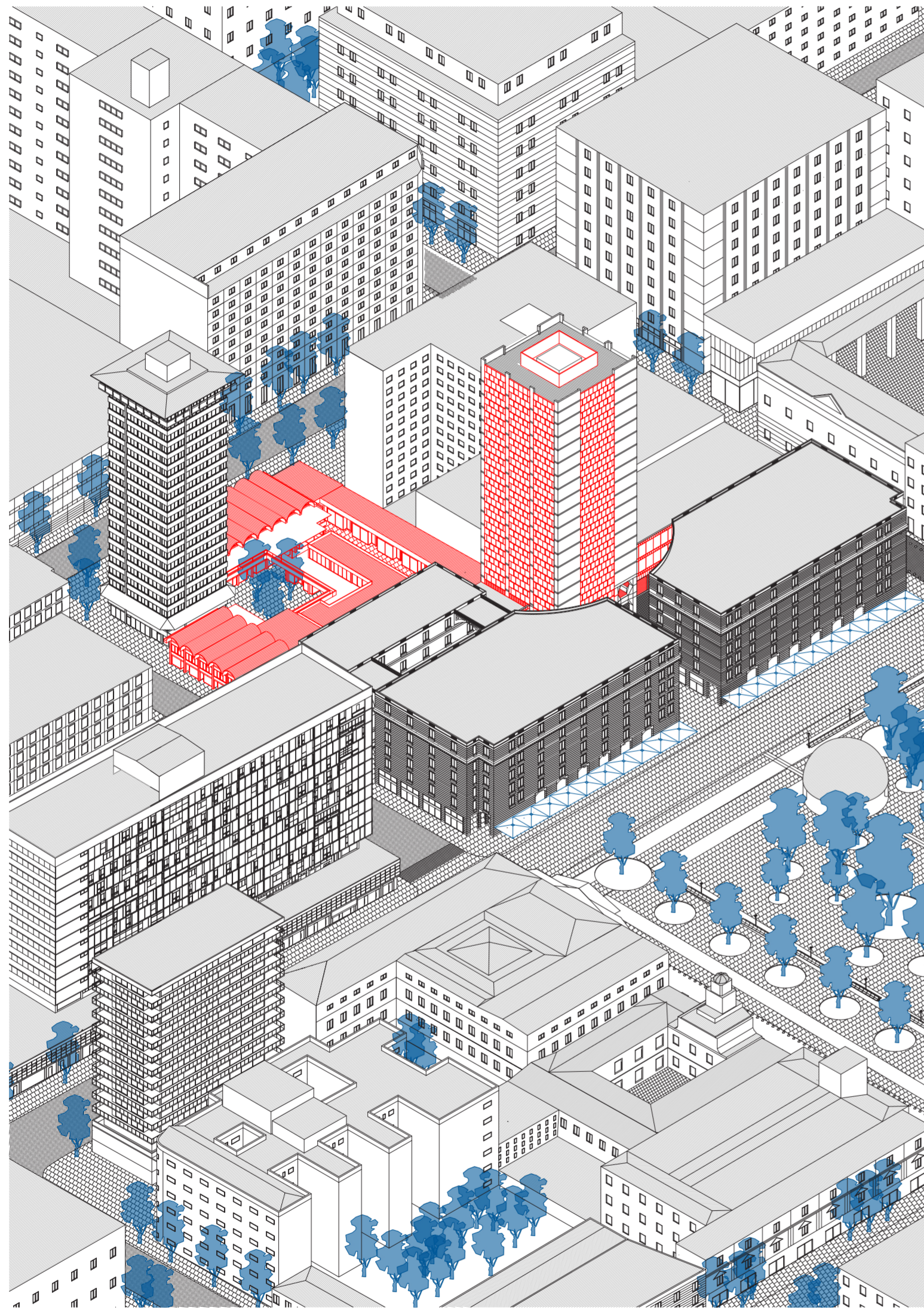
Imagen/es: Axonometría intervención



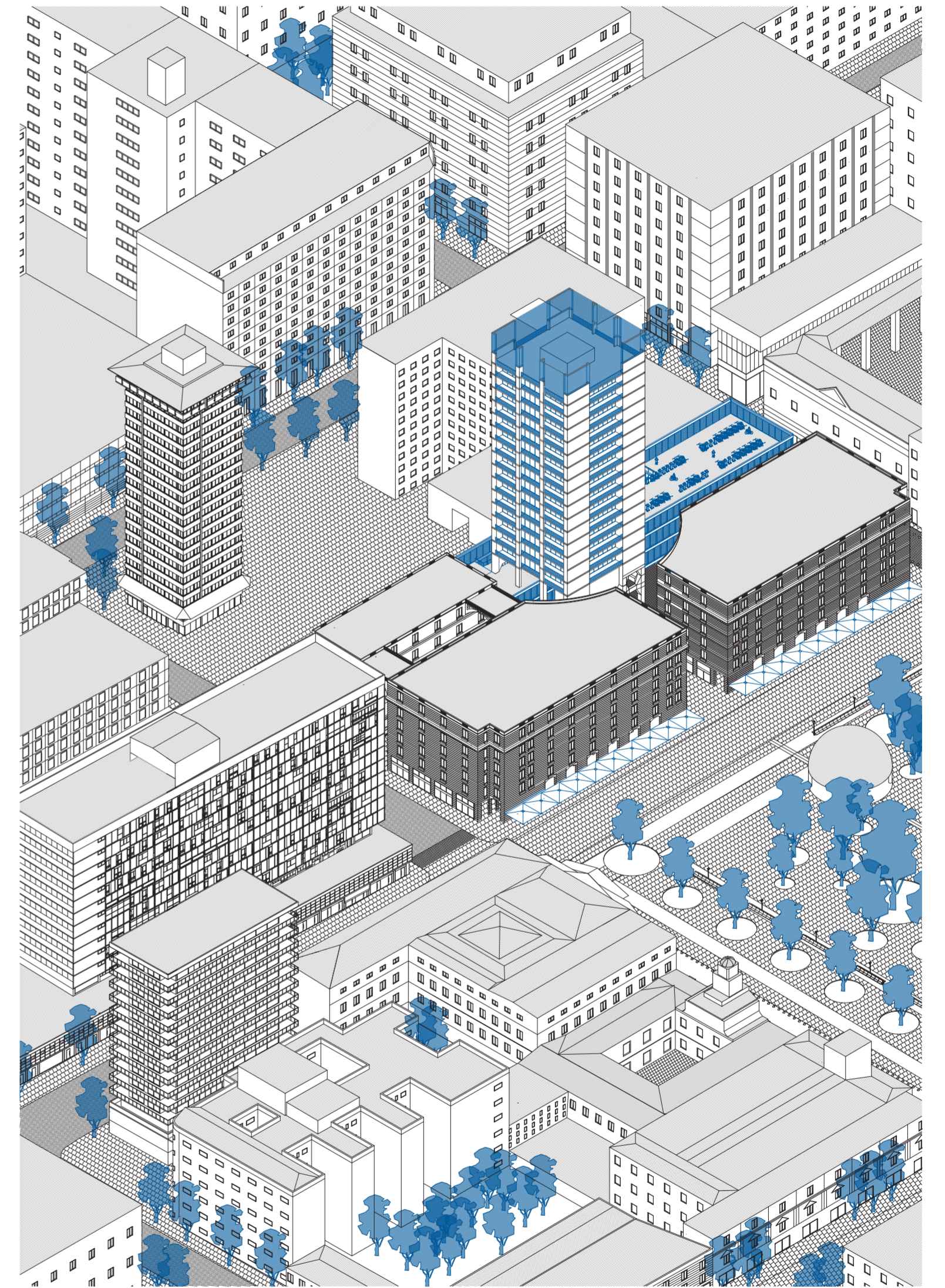
Imagen/es: Axonometría demolición



Imagen/es: Axonometría intervención



Imágen/es: Axonometría con entorno demolición



Imágen/es: Axonometría con entorno intervención

Como se ha relatado en páginas anteriores, la torre se encuentra en buen estado de conservación, pero el basamento presenta un deterioro significativo, tanto en su envoltente como en su programa funcional. Nuestra propuesta centra la intervención en la revitalización del basamento, buscando devolverle vitalidad al espacio y reprogramarlo con usos mixtos que mantengan el pasaje Phillips y su entorno activos durante todo el día.

Para ello, se utilizó de referencia la tipología de la vivienda burguesa del siglo XIX, reconfigurando los tres niveles del basamento. La planta baja está destinada a espacios comerciales y talleres creativos abiertos al pasaje, fomentando una interacción activa con el entorno urbano. En el primer piso, diseñamos viviendas orientadas a la interacción social, con una organización interna que privilegia la apertura y la flexibilidad. El segundo piso se destina a áreas privadas destinadas al descanso, donde los patios internos generan ventilación cruzada y aseguran la conexión con el exterior. La terraza del basamento se concibe como un espacio multifuncional que incluye áreas verdes, zonas recreativas y espacios de trabajo, fomentando el bienestar y la convivencia entre los usuarios.

En la torre, realizamos intervenciones estratégicas que incluyen la redistribución de las unidades para optimizar su funcionalidad y adaptarlas a las necesidades contemporáneas. Incorporamos balcones y terrazas, mejorando la conexión de los espacios interiores con el entorno exterior y aportando mayor calidad de vida a los residentes. Además, actualizamos la circulación de emergencia para cumplir con las normativas vigentes, priorizando la seguridad y la habitabilidad. Estas modificaciones respetan la estructura original, pero aportan una nueva vida al edificio al integrar su diseño con las dinámicas actuales de habitar.

Nuestra intervención resignifica el uso del edificio en un modelo urbano contemporáneo que promueve la interacción social y la mixtura de funciones residenciales, laborales y recreativas. Recuperamos y adaptamos la idea de la vivienda burguesa, reinterpretándola en el contexto del Santiago actual, donde la vida nocturna, los espacios de trabajo y la vivienda coexisten de manera armónica. Con esta propuesta, el Edificio Presidente se transforma en un catalizador urbano que revitaliza su conexión con la ciudad, honrando su historia mientras responde a las dinámicas contemporáneas de habitar.

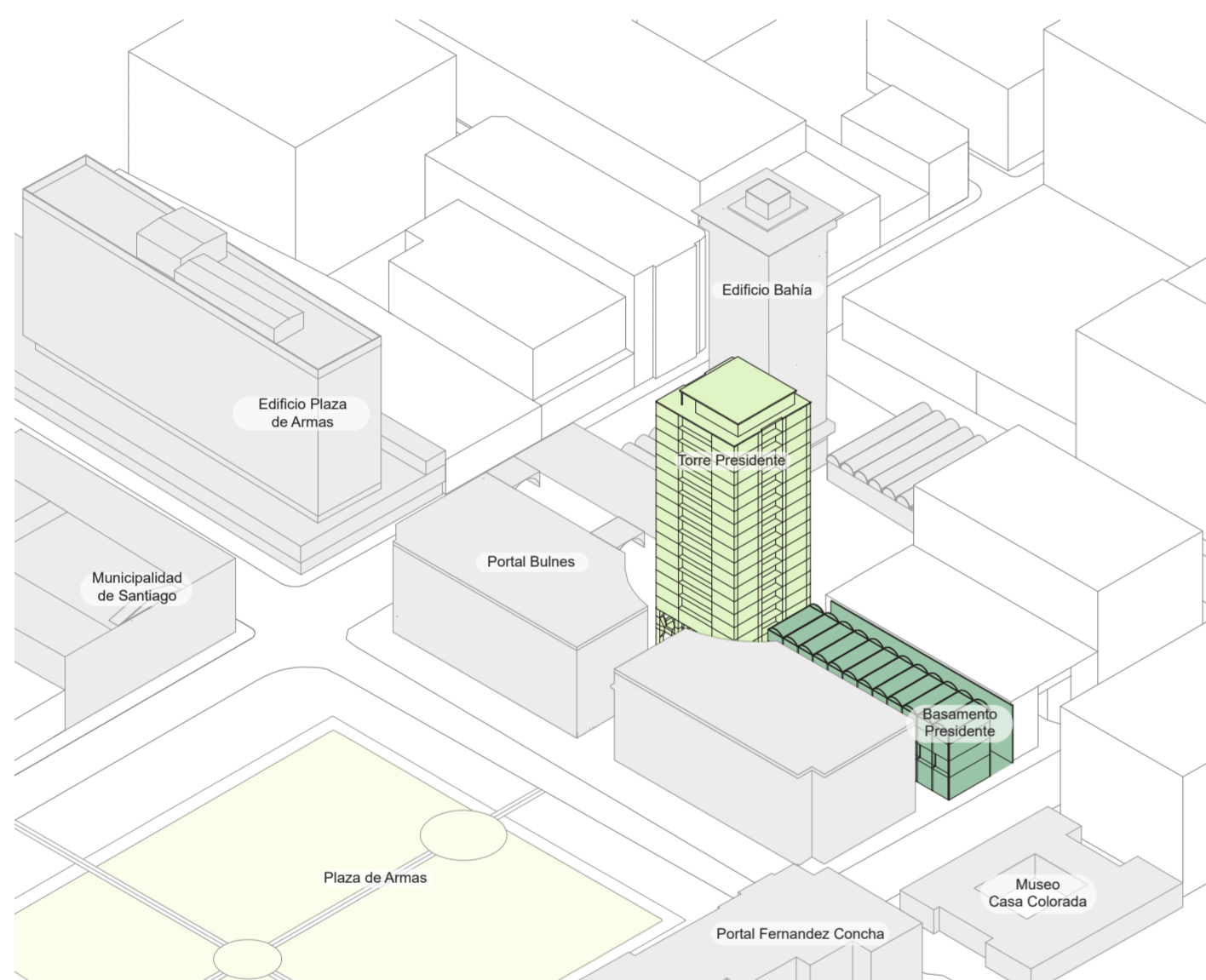
# U N I D A D

# V I V I E N D A

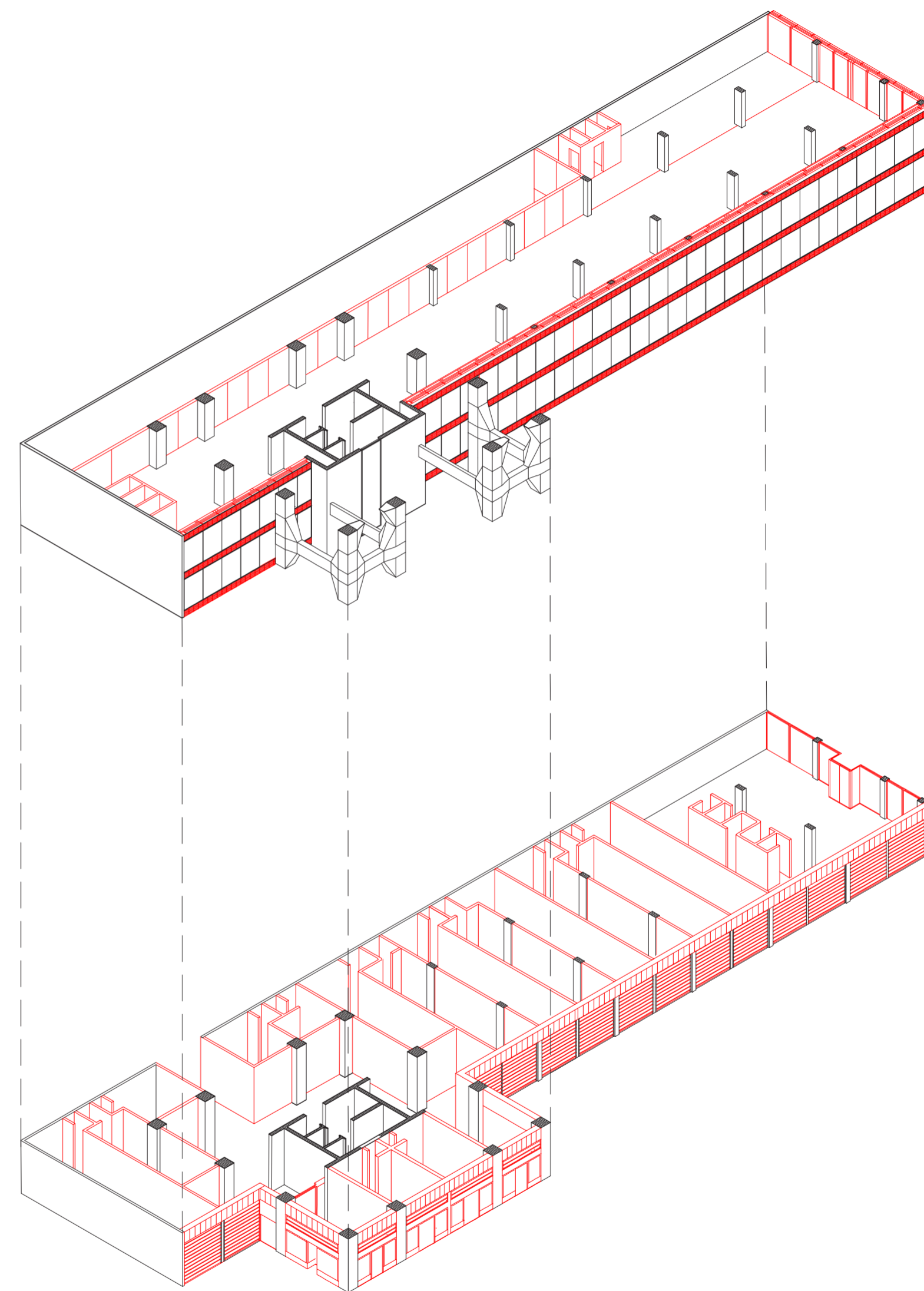
La historia de las viviendas burguesas refleja una jerarquización espacial que evidencia las estructuras sociales de su tiempo. Tradicionalmente, la planta baja se destinaba a usos comerciales y servicios, mientras que el primer piso, reservado para los propietarios, concentraba los mejores atributos arquitectónicos, como luz y ventilación. Los pisos superiores albergaban viviendas más modestas para inquilinos, y las buhardillas, ocupadas por trabajadores, completaban esta estratificación vertical. En el contexto contemporáneo, esta jerarquía se reinterpreta: los pisos superiores y las buhardillas se transforman en espacios habitables de calidad, integrando usos comerciales, como talleres de arte y diseño, con viviendas y ateliers, revitalizando así el tejido urbano y evitando el abandono nocturno de los centros comerciales.

La industrialización y el urbanismo jugaron un papel clave en este desarrollo. El crecimiento de la burguesía en el siglo XIX impulsó la expansión urbana, creando barrios que reflejaban comodidad, orden y distinción. Nuevos materiales, como el hierro y el cristal, permitieron viviendas más funcionales y luminosas. En nuestro proyecto, esto se traduce en la exposición de estructuras de hormigón, cerramientos metálicos y una planta baja abierta con cortinas enrollables. En la terraza, inspirados por soluciones como las de Lacaton & Vassal, se proponen bóvedas con policarbonato y toldos romanos para controlar la luz, añadiendo flexibilidad y confort.

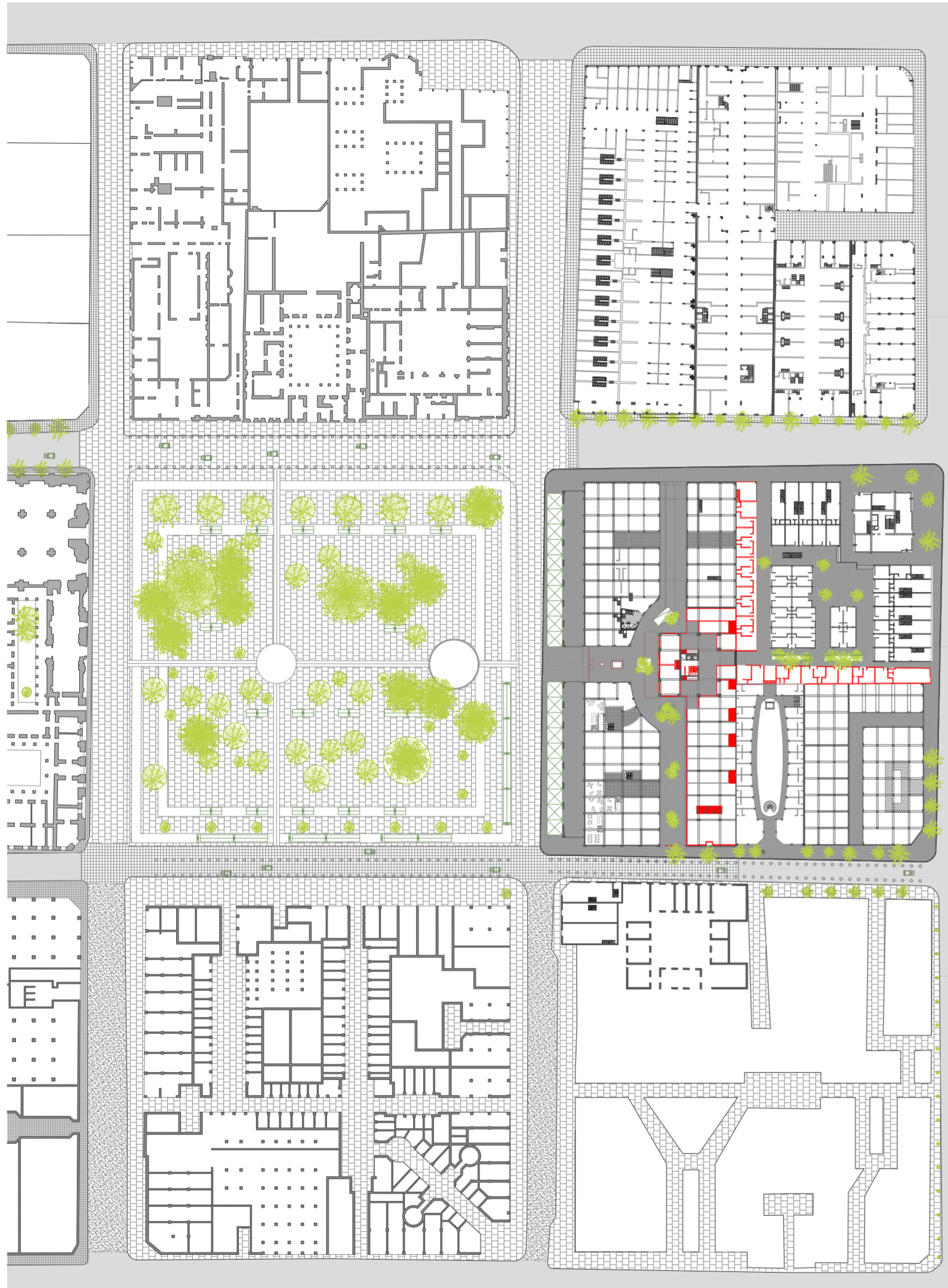
Las townhouses, otra tipología burguesa, optimizaban el espacio urbano manteniendo el estatus individual. Desarrolladas en ciudades como Londres y París, equilibraban funcionalidad y prestigio. Hoy, adaptadas a nuevos materiales y demandas como la sostenibilidad, conservan su esencia vertical. Estas reflexiones subrayan que la arquitectura es un reflejo material de las estructuras sociales, y su reinterpretación actual debe equilibrar historia y necesidades contemporáneas.



Imagen/es: Axonometría. Implantación



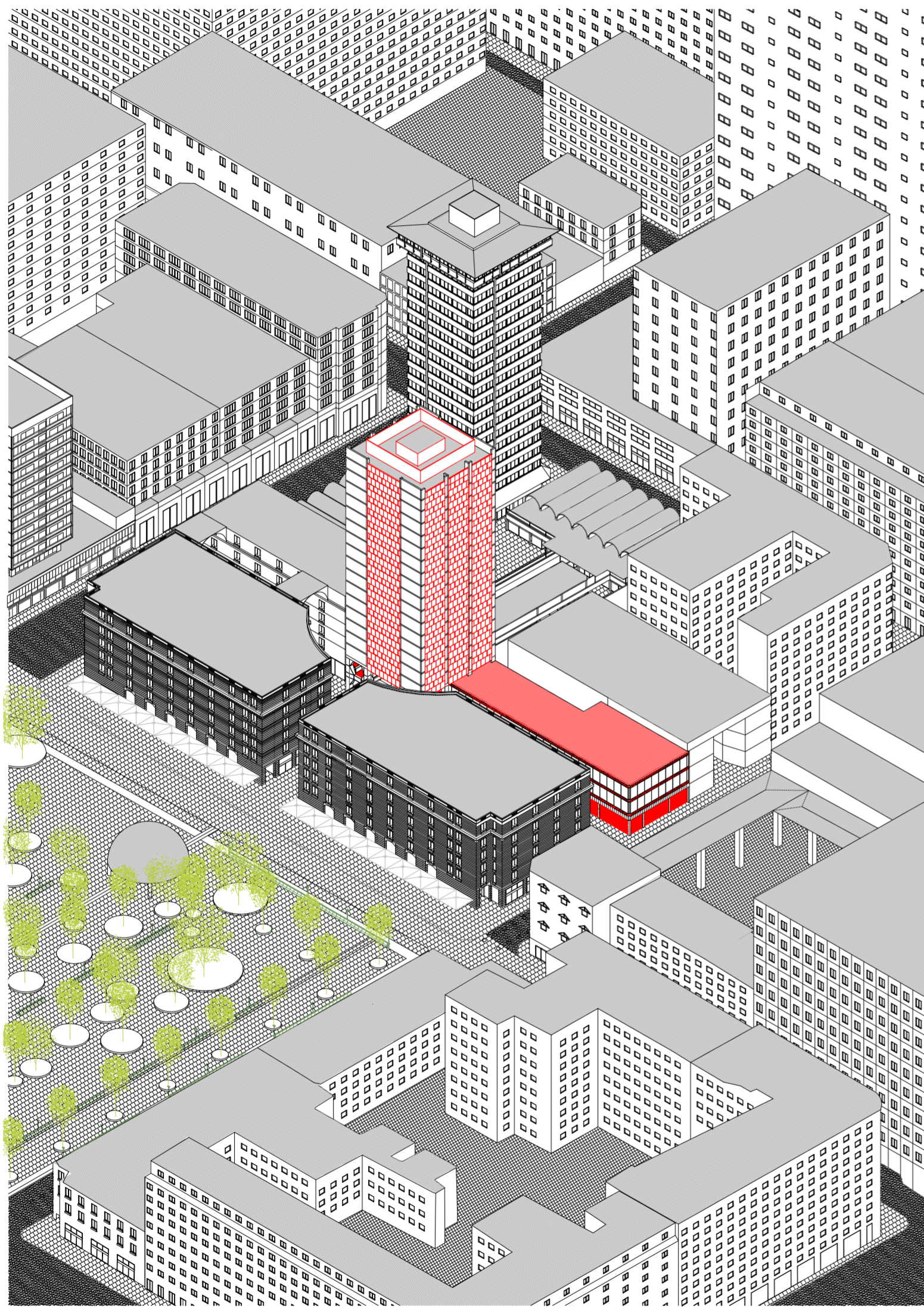
Imagen/es: Diagrama. Despiece de volumetría original basamento



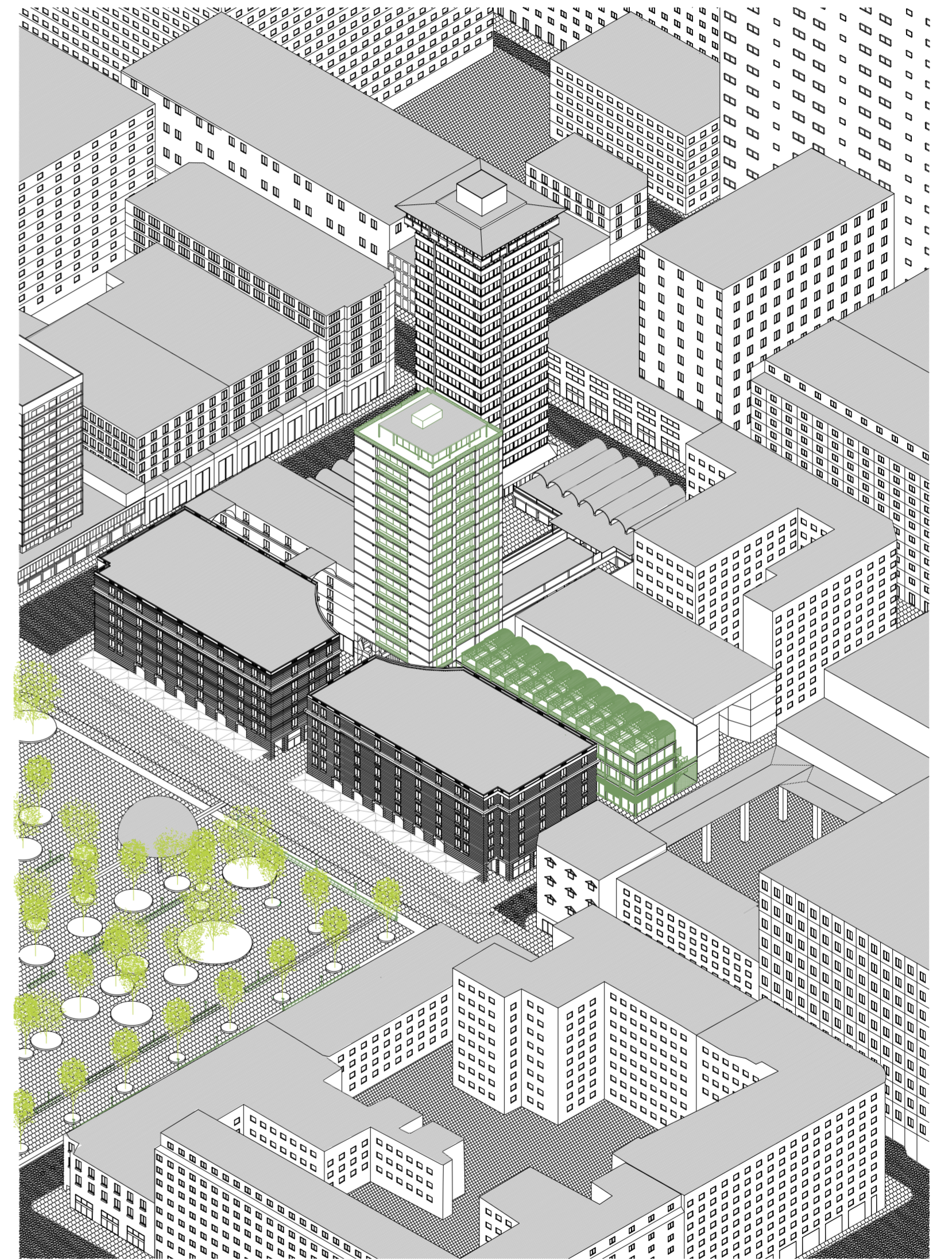
Imágen/es: Implantación original



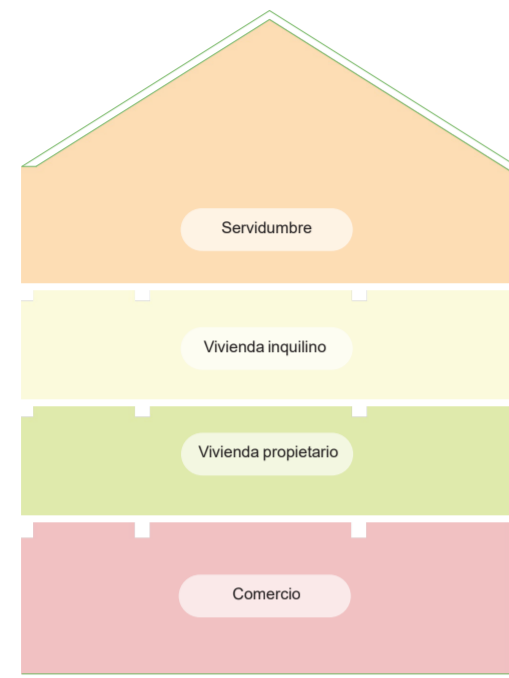
Imágen/es: Implantación intervención



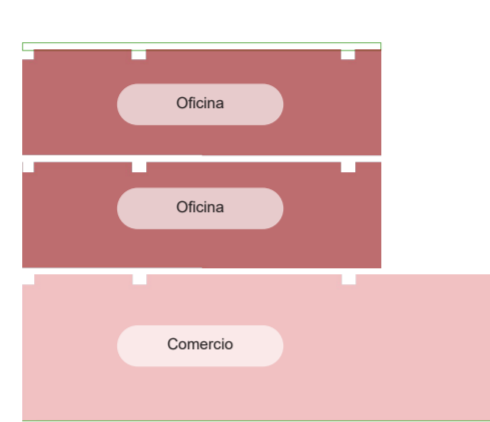
Imágen/es: Axonometría original



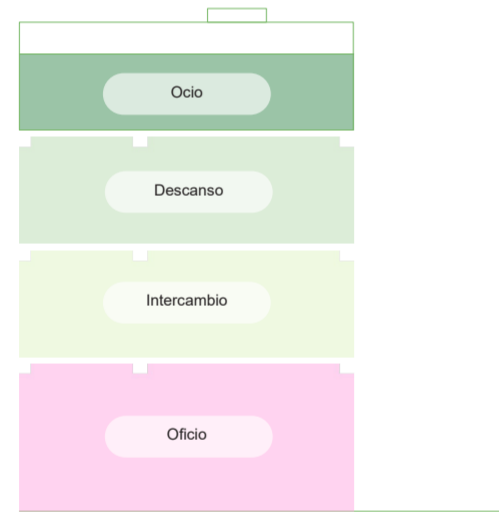
Imágen/es: Axonometría intervención



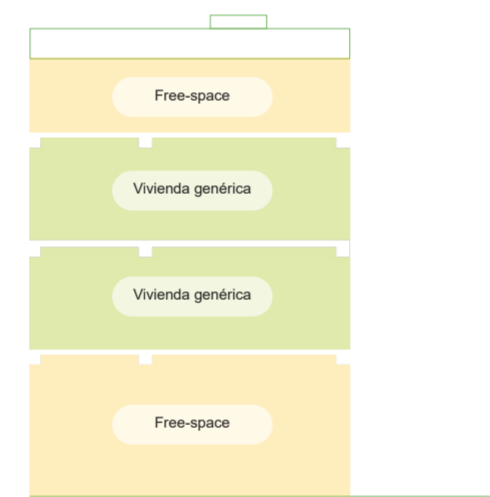
Basamento genérico burgués



Basamento original



Basamento actualizado

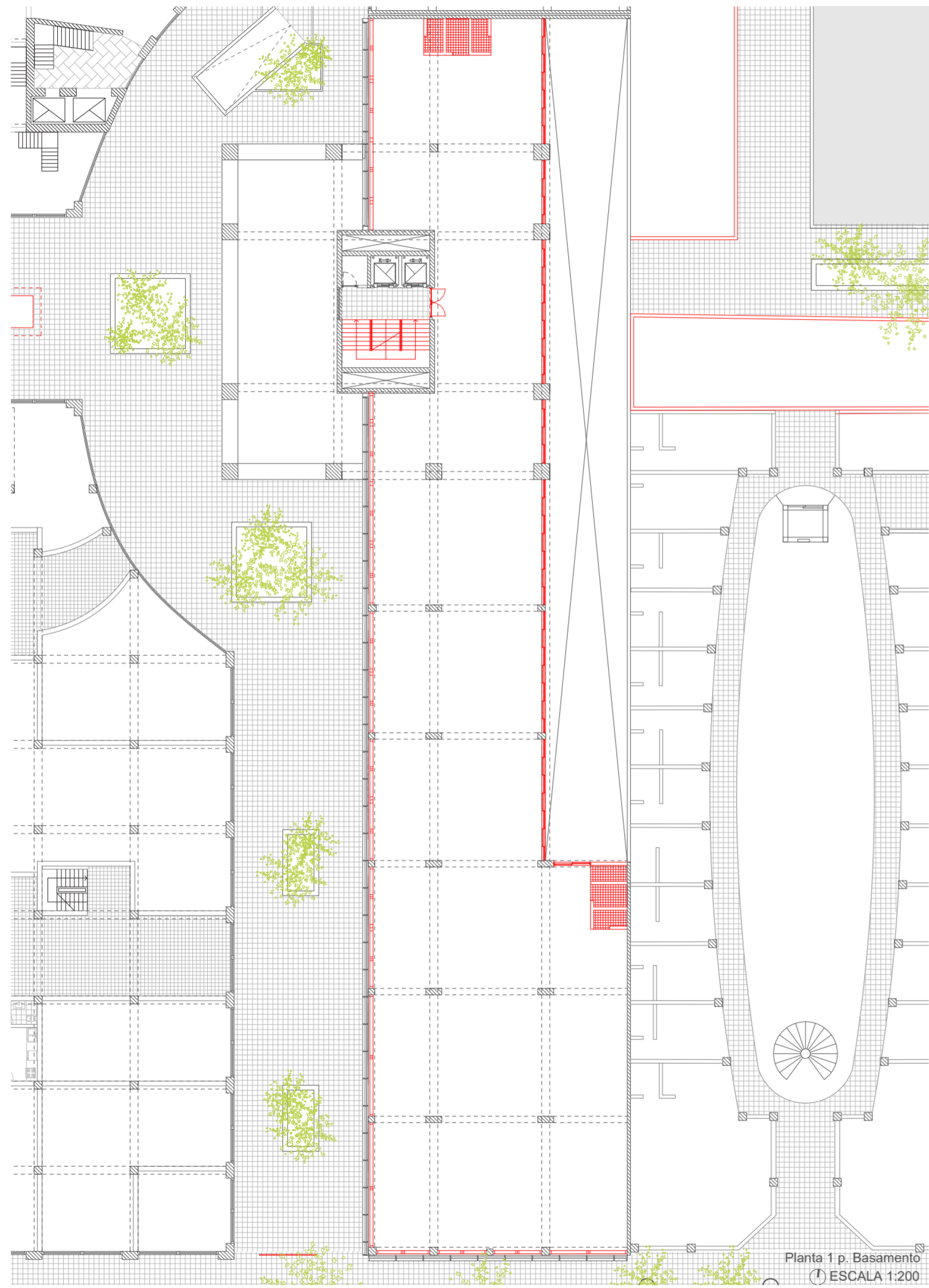


Basamento actualizado

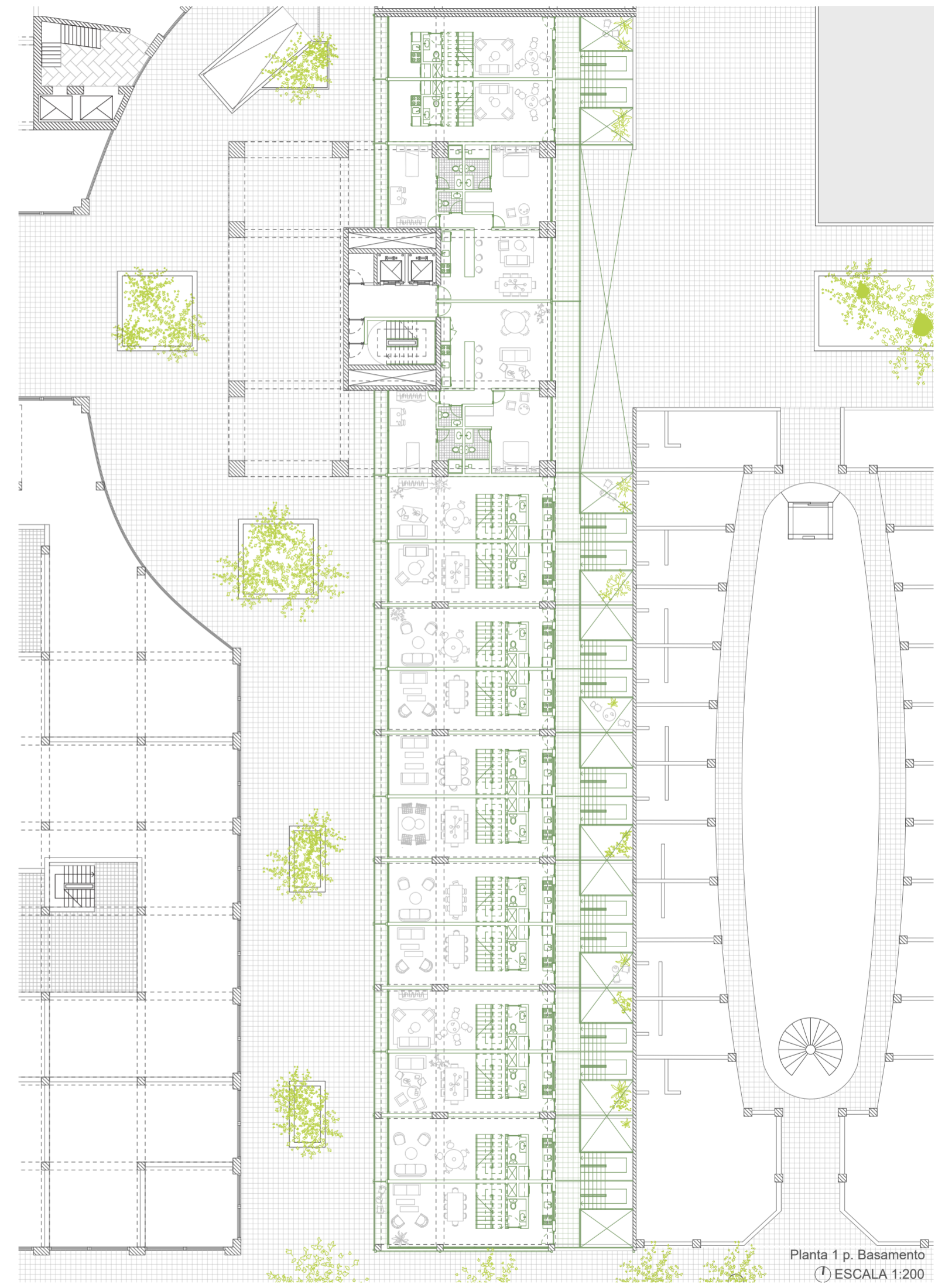


Imágen/es: Diagramas en corte de programa según tipología de vivienda burguesa como antecedente

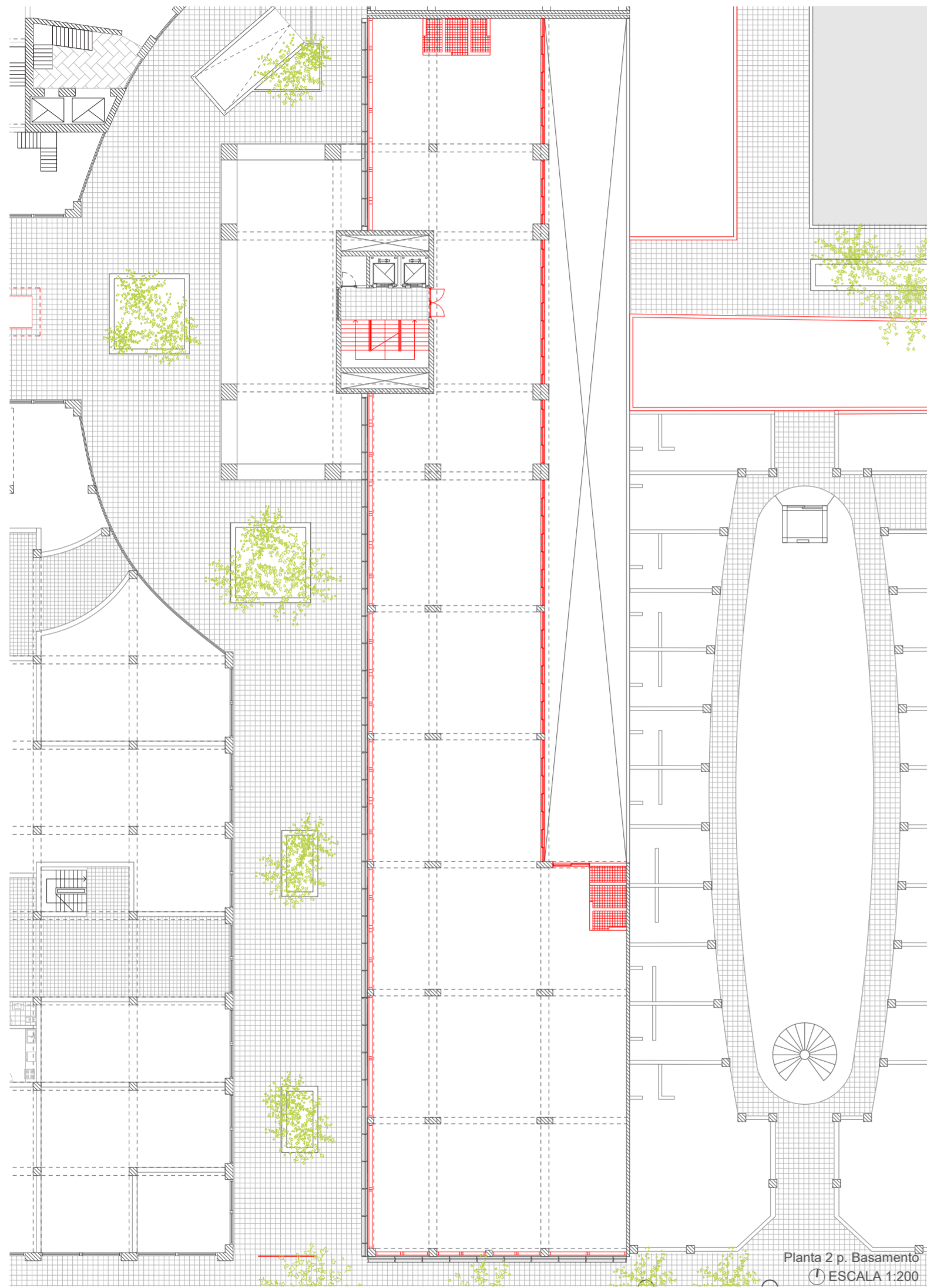
Imágen/es: Planta baja basamento intervención



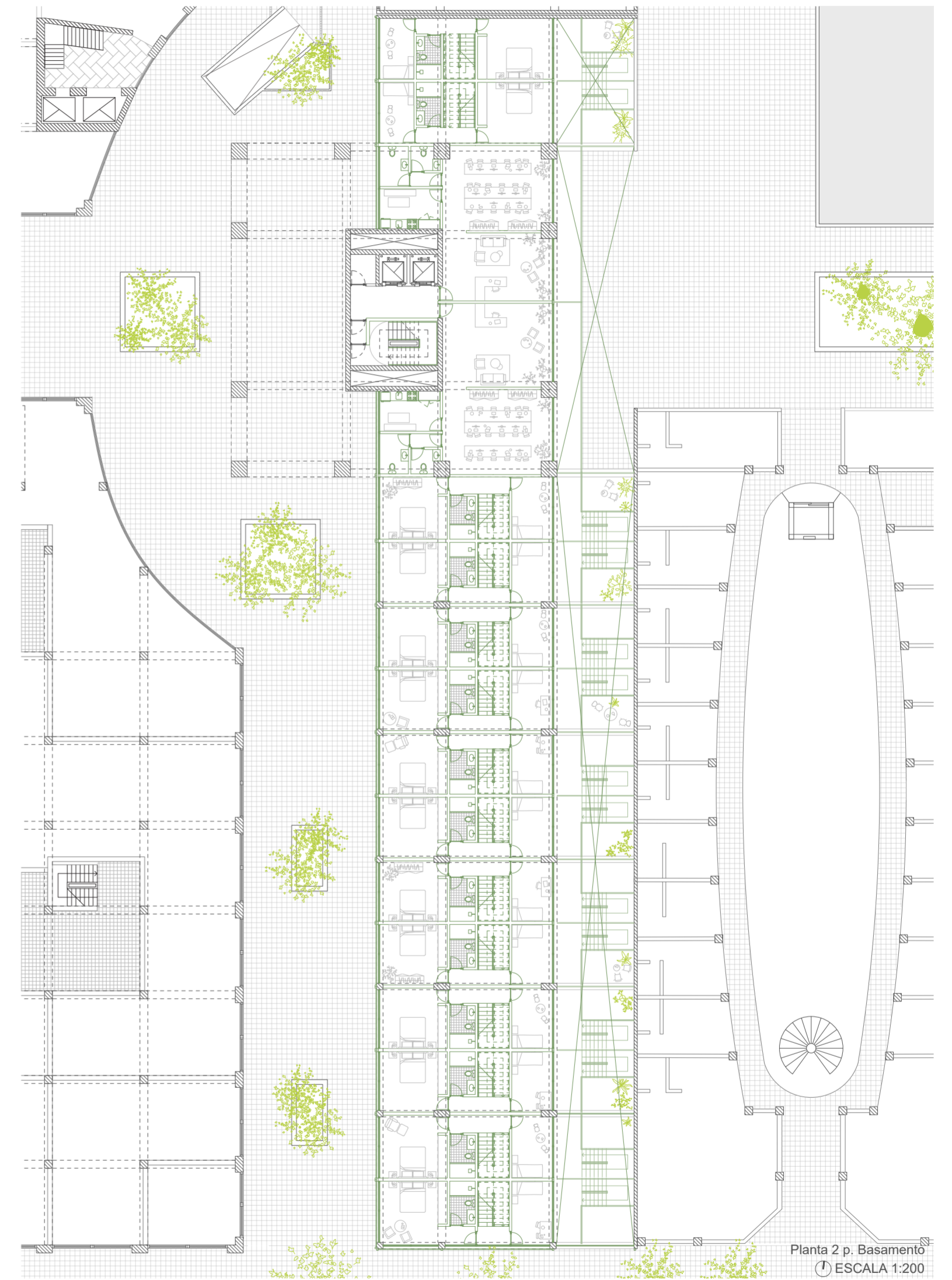
Imágen/es: Planta primer piso basamento original



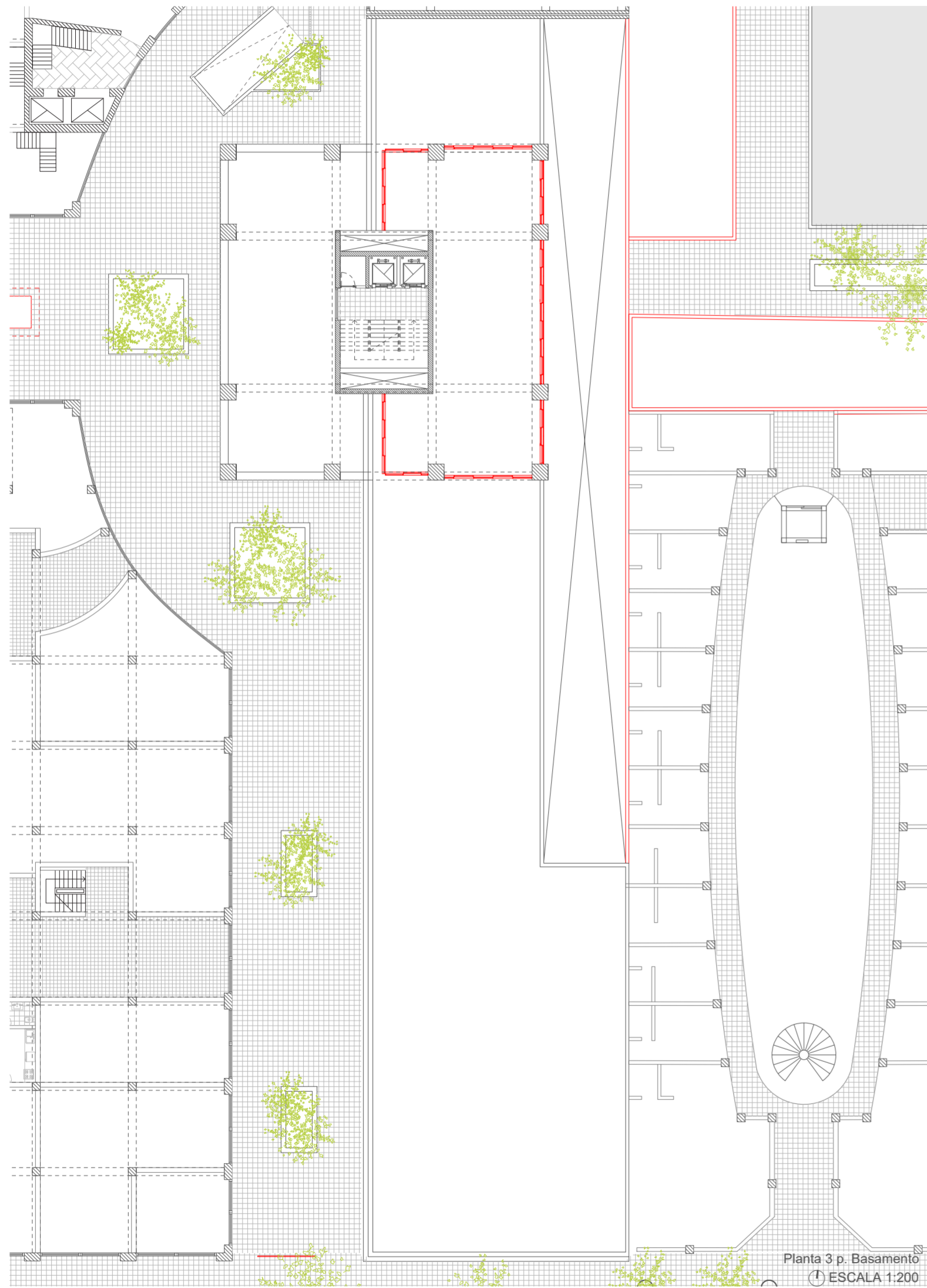
Imágen/es: Planta primer piso basamento intervención



Imágen/es: Planta segundo piso basamento original



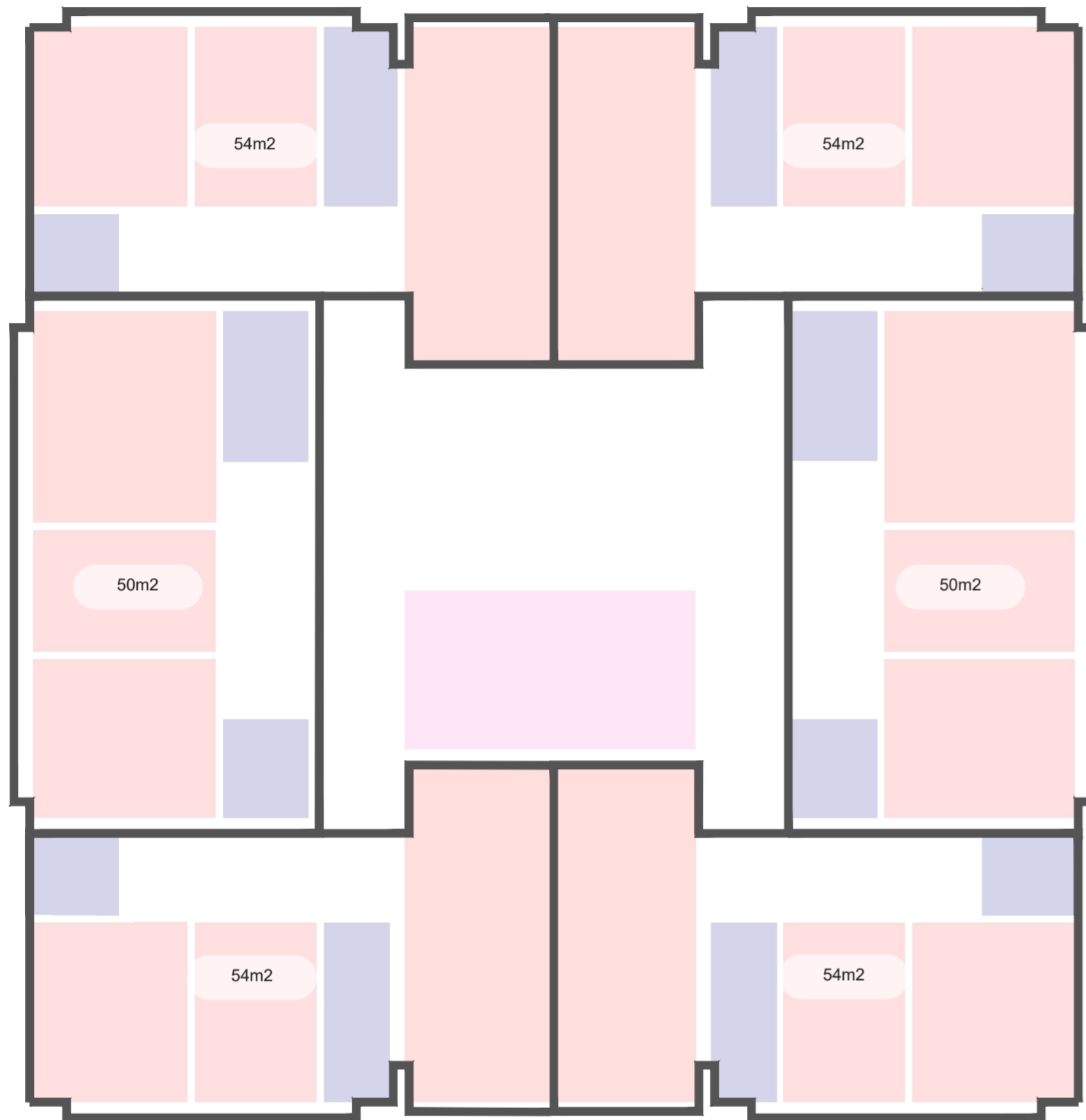
Imágen/es: Planta segundo piso basamento intervención



Imágen/es: Planta tercer piso basamento original

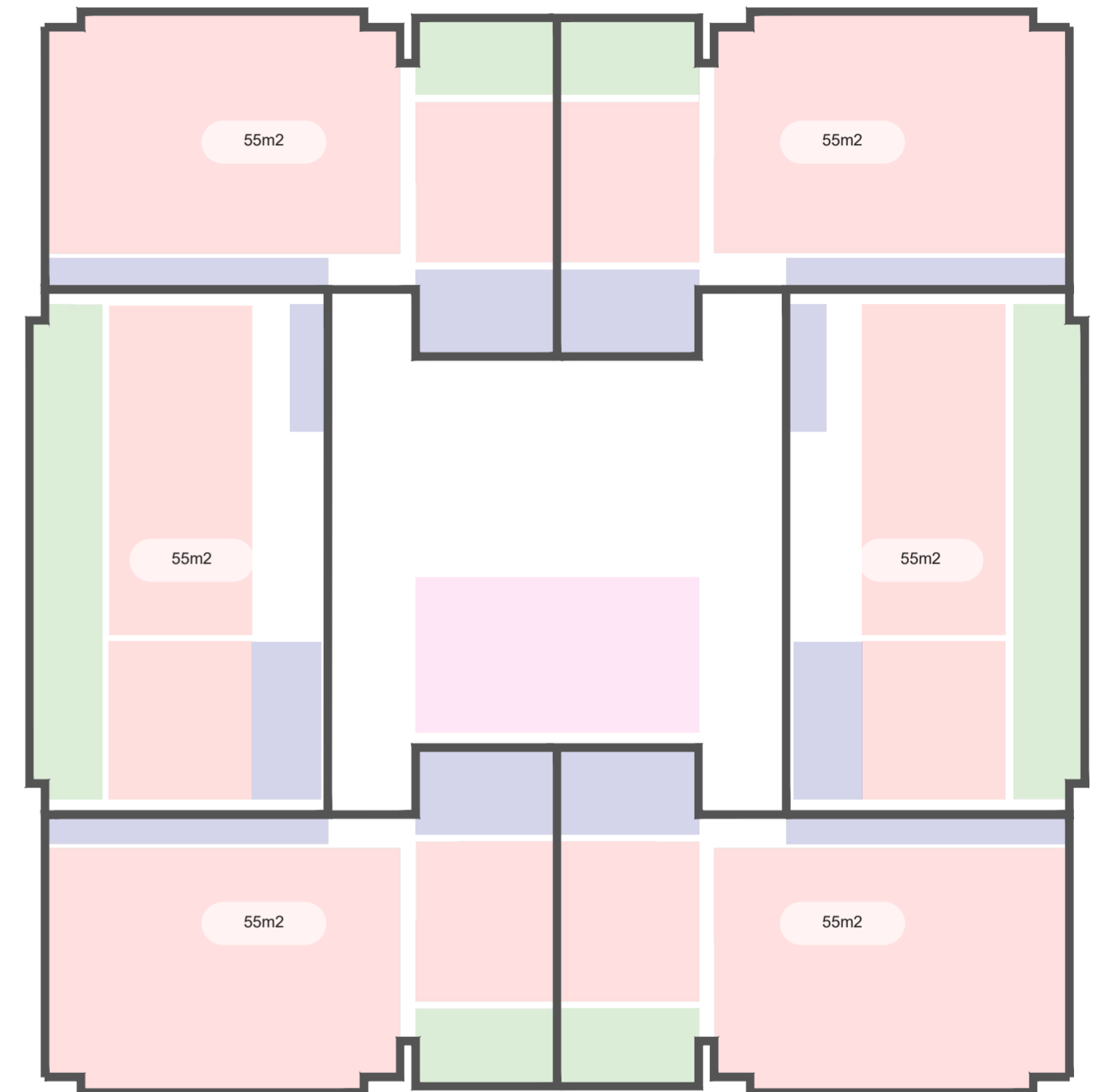


Imágen/es: Planta tercer piso basamento intervención



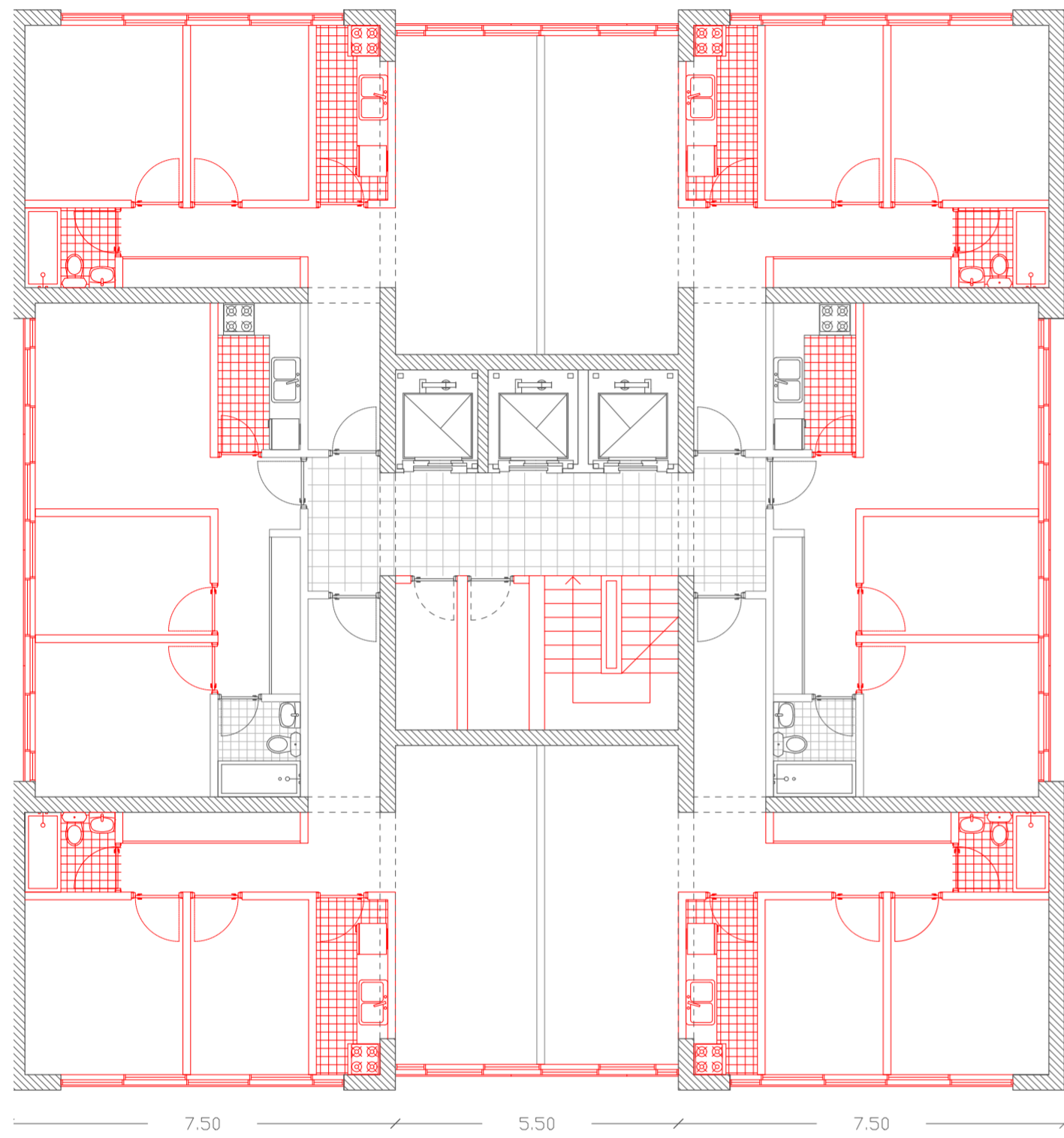
Planta tipo original  
3 ambientes

Imágen/es: Diagrama planta tipo torre original

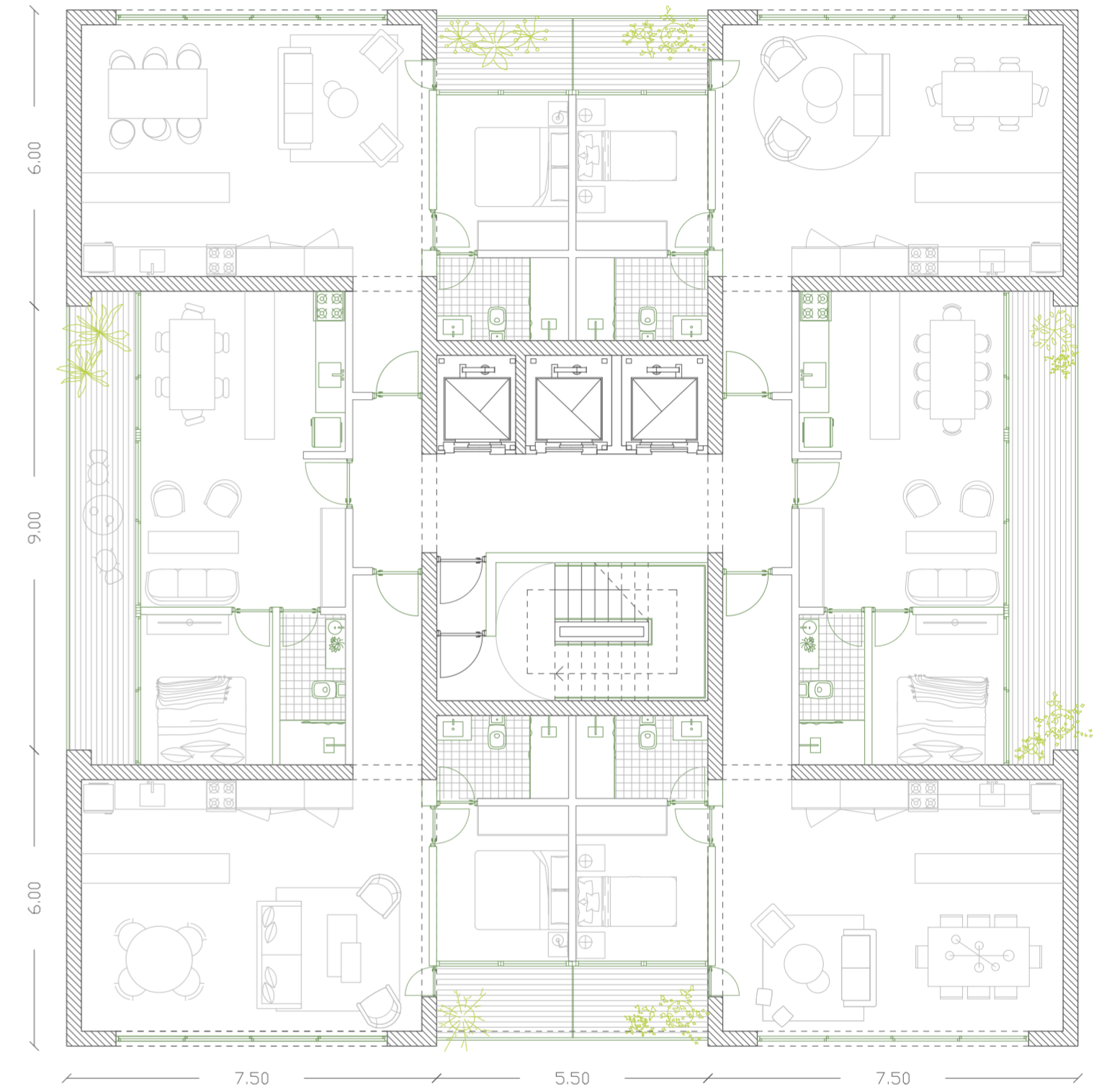


Planta tipo actualizada  
2 ambientes

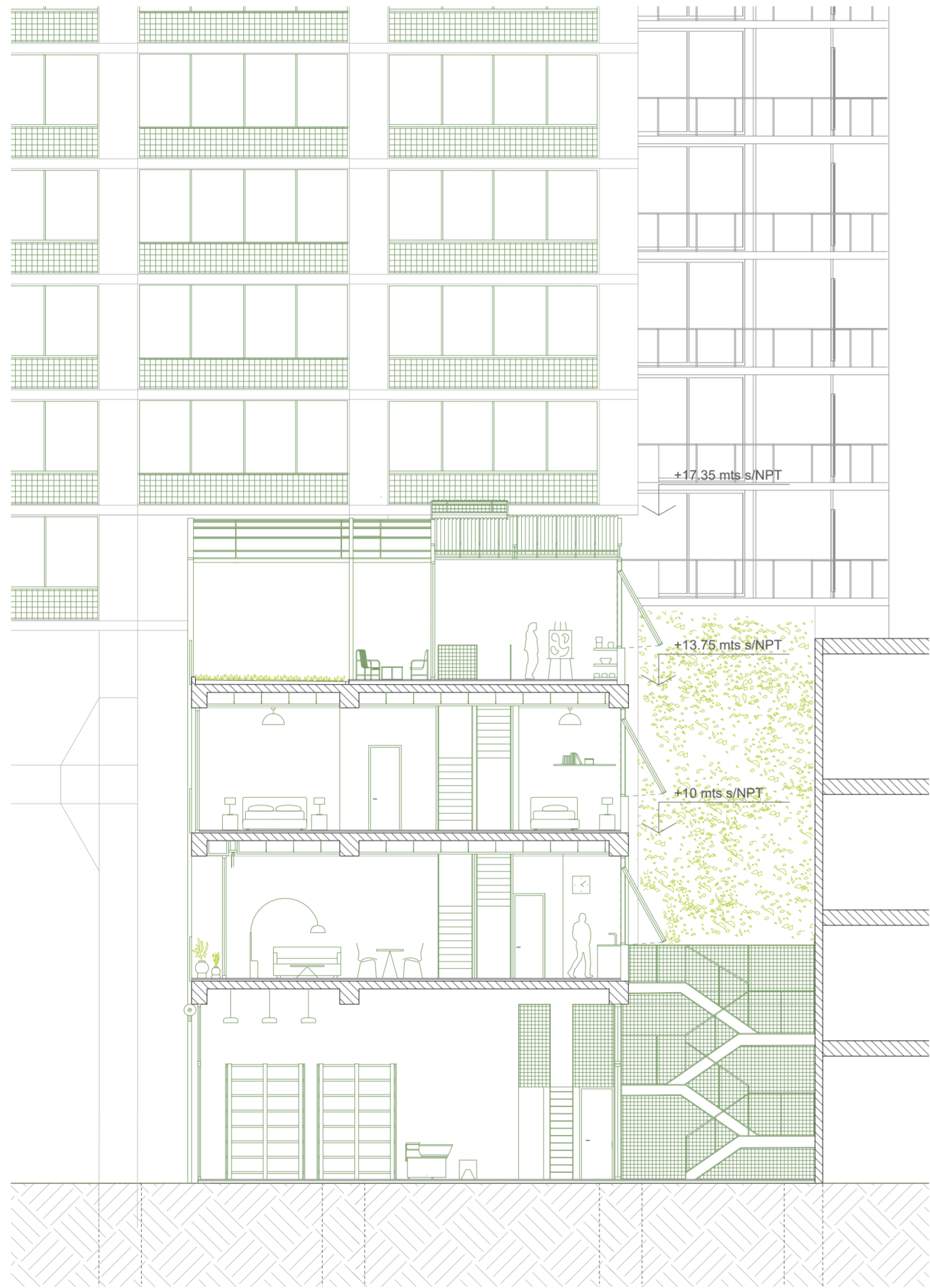
Imágen/es: Diagrama planta tipo torre intervención



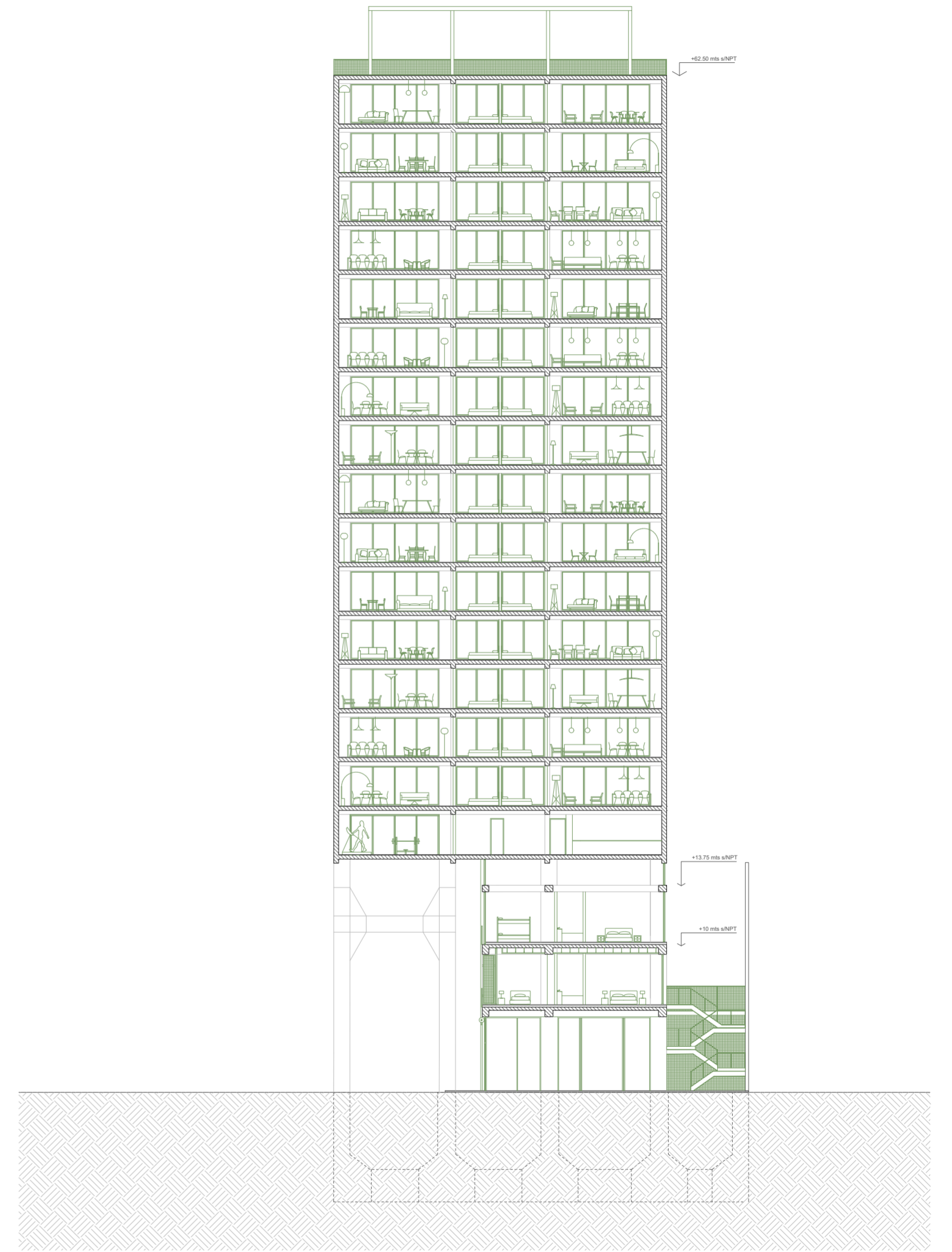
Imágen/es: Planta tipo torre original



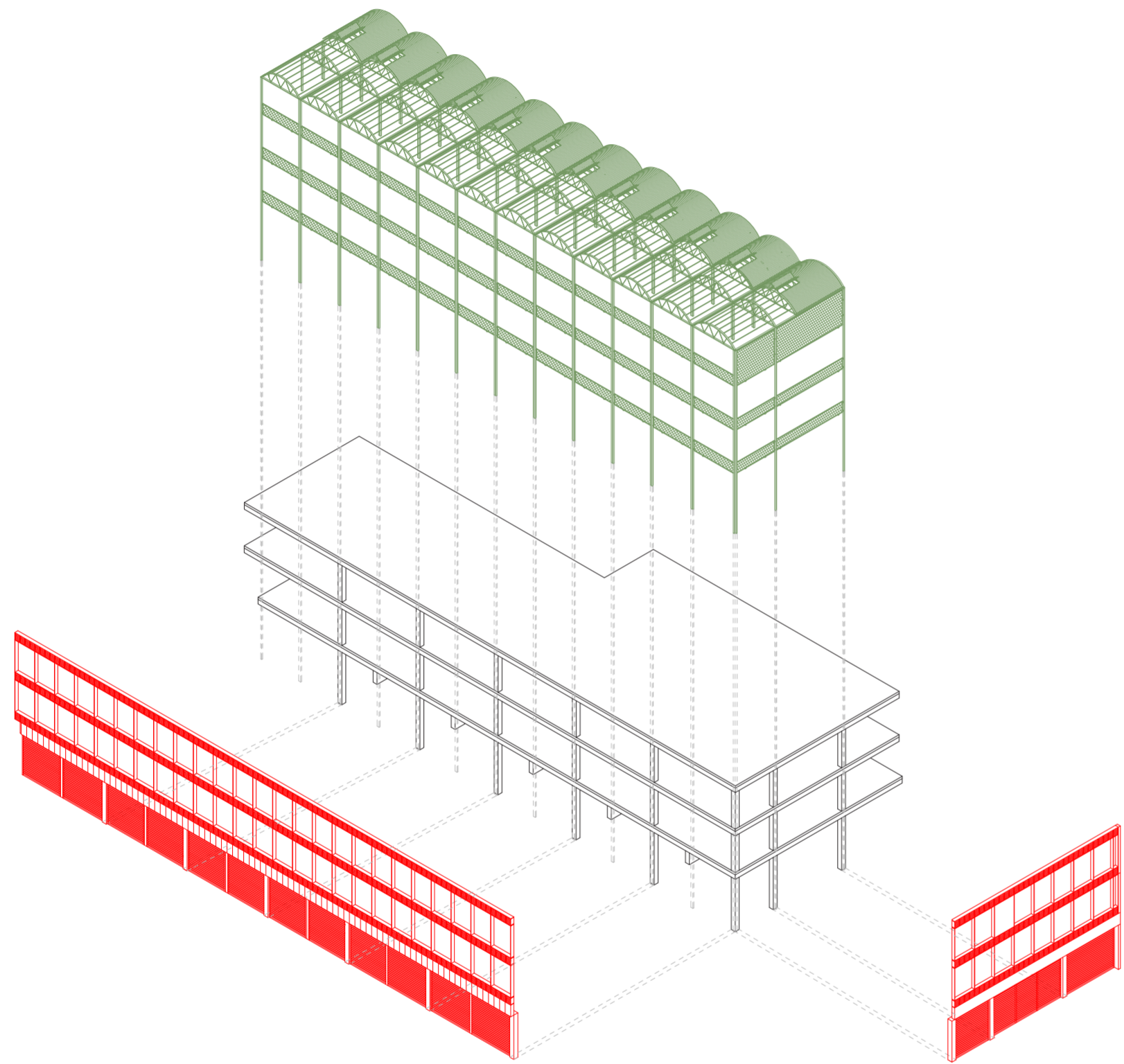
Imágen/es: Planta tipo torre actualizada



Imagen/es: Sección transversal A-A



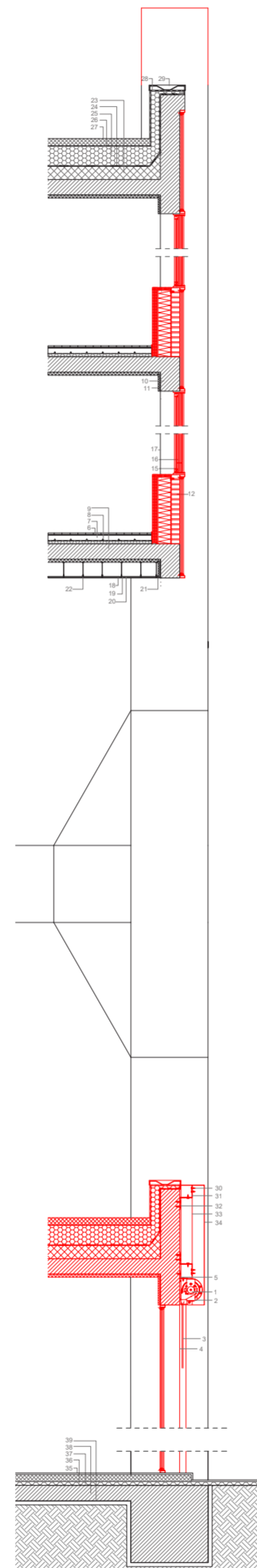
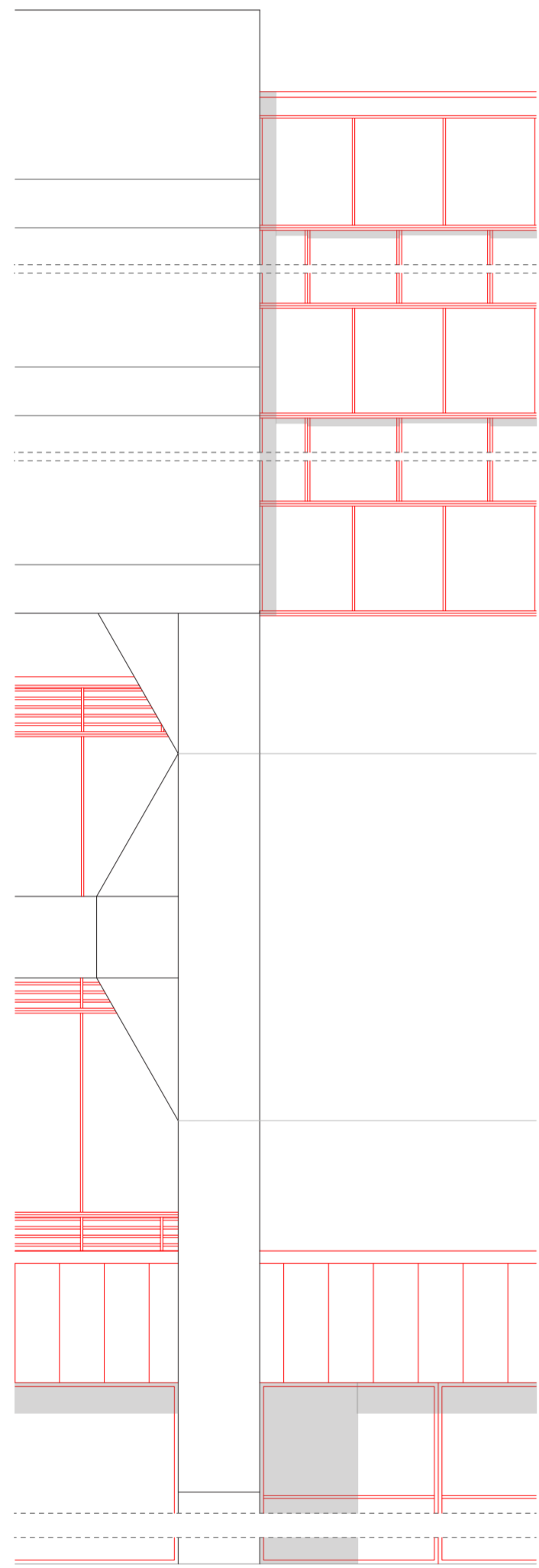
Imagen/es: Sección transversal B-B



Imágen/es: Axonometría. Despiece

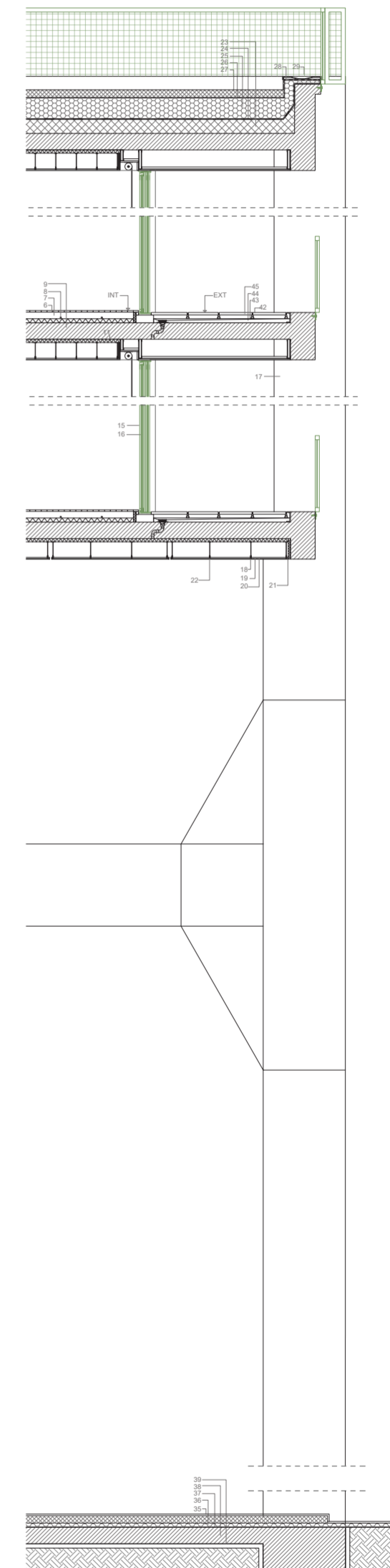
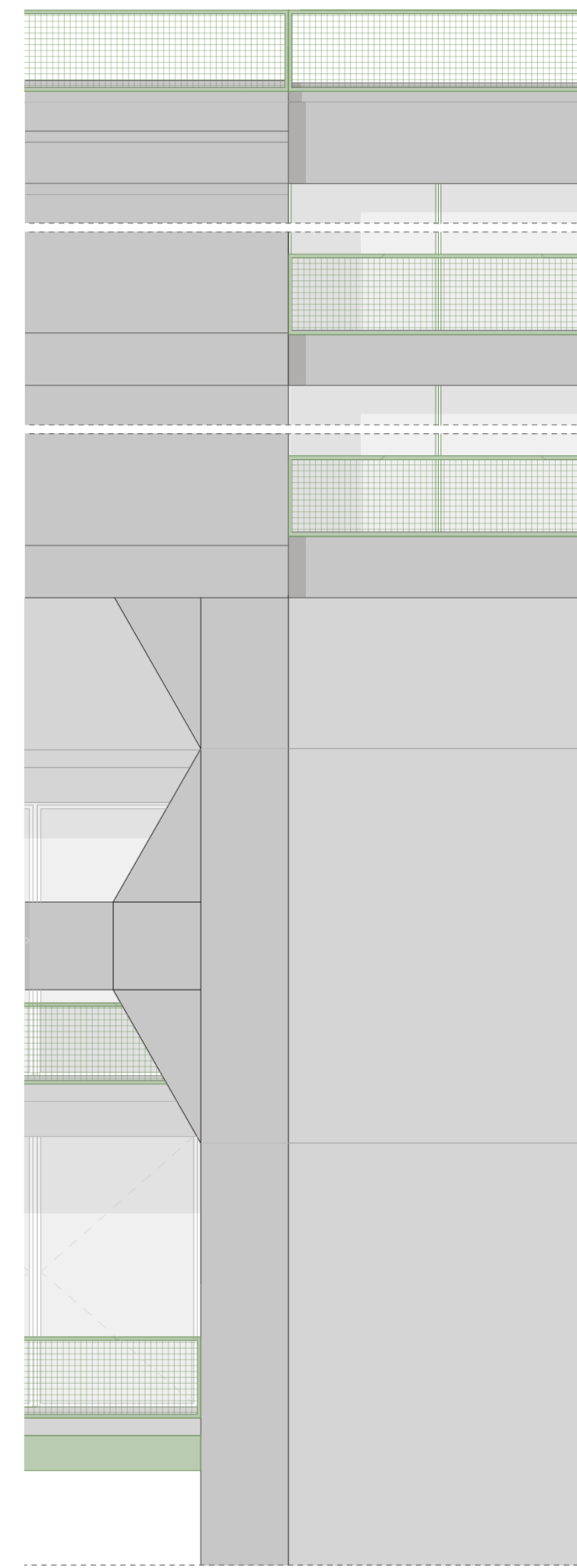


Imágen/es: Axonometría en corte de dos módulos de vivienda "town-house"



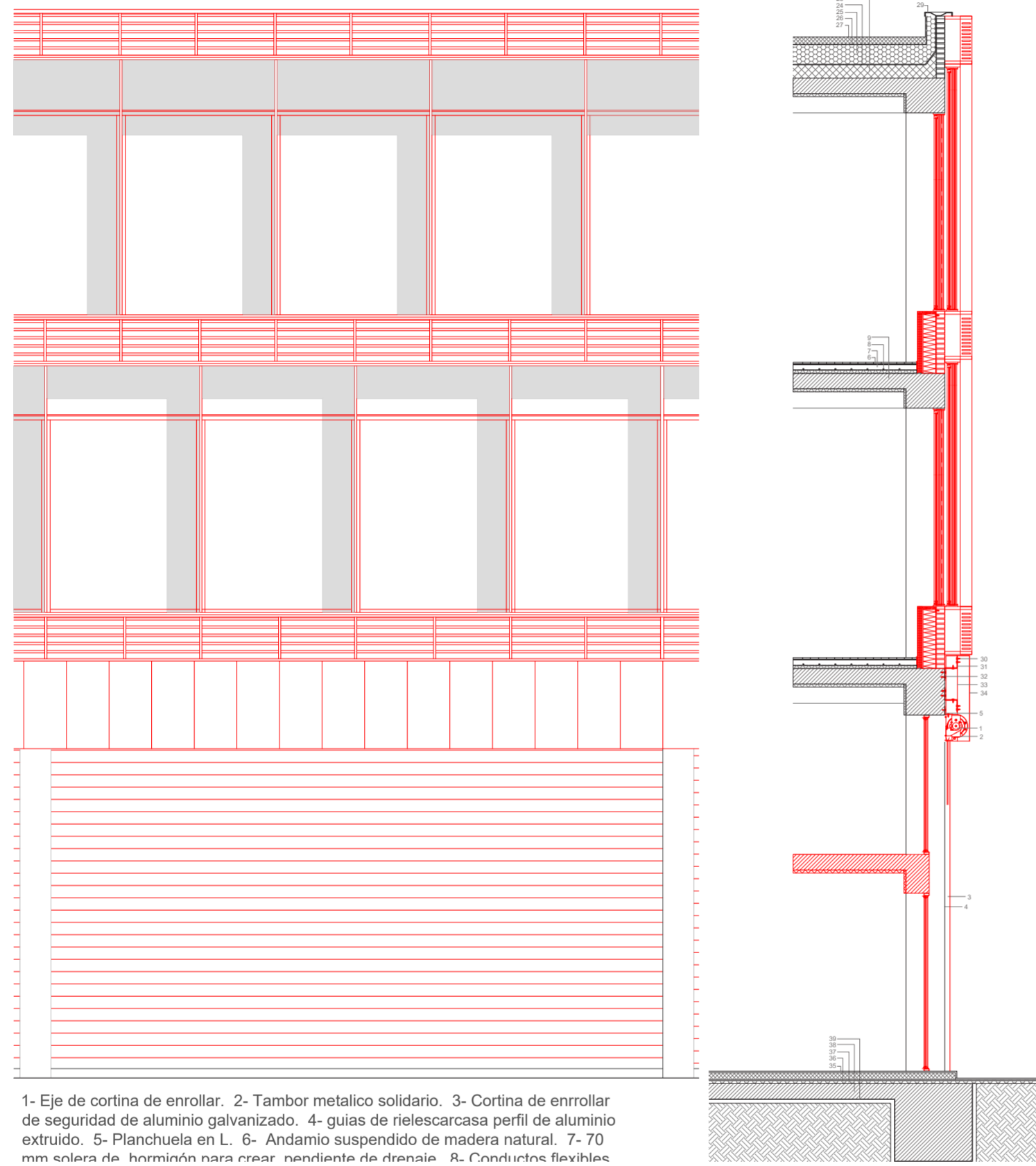
30- fijacion autoperforante. 31- Perfil Mullion. 32- Anclaje soporte. 33- Perfil viga.  
 34- Screen Panel. 35- Solado ceramico. 36- Adhesivo cementicio. 37- Carpeta  
 niveladora 2cm. 38- Mortero Impermeable hidrofugo 1cm. 39- Contrapiso de cascote  
 6cm. 40- revoque fino o enlucido 0.5cm.

Imágen/es: Detalle constructivo



41- Revoque grueso 1cm. 42- Pies de apoyo de poliestireno regulables  
 para terraza de piedra. 43- Membrana impermeable de caucho con filtro

Imágen/es: Detalle constructivo



Imágen/es: Detalle constructivo



Imágen/es: Detalle constructivo



Imágen/es: Fotografía original



Imágen/es: Imágen intervenida



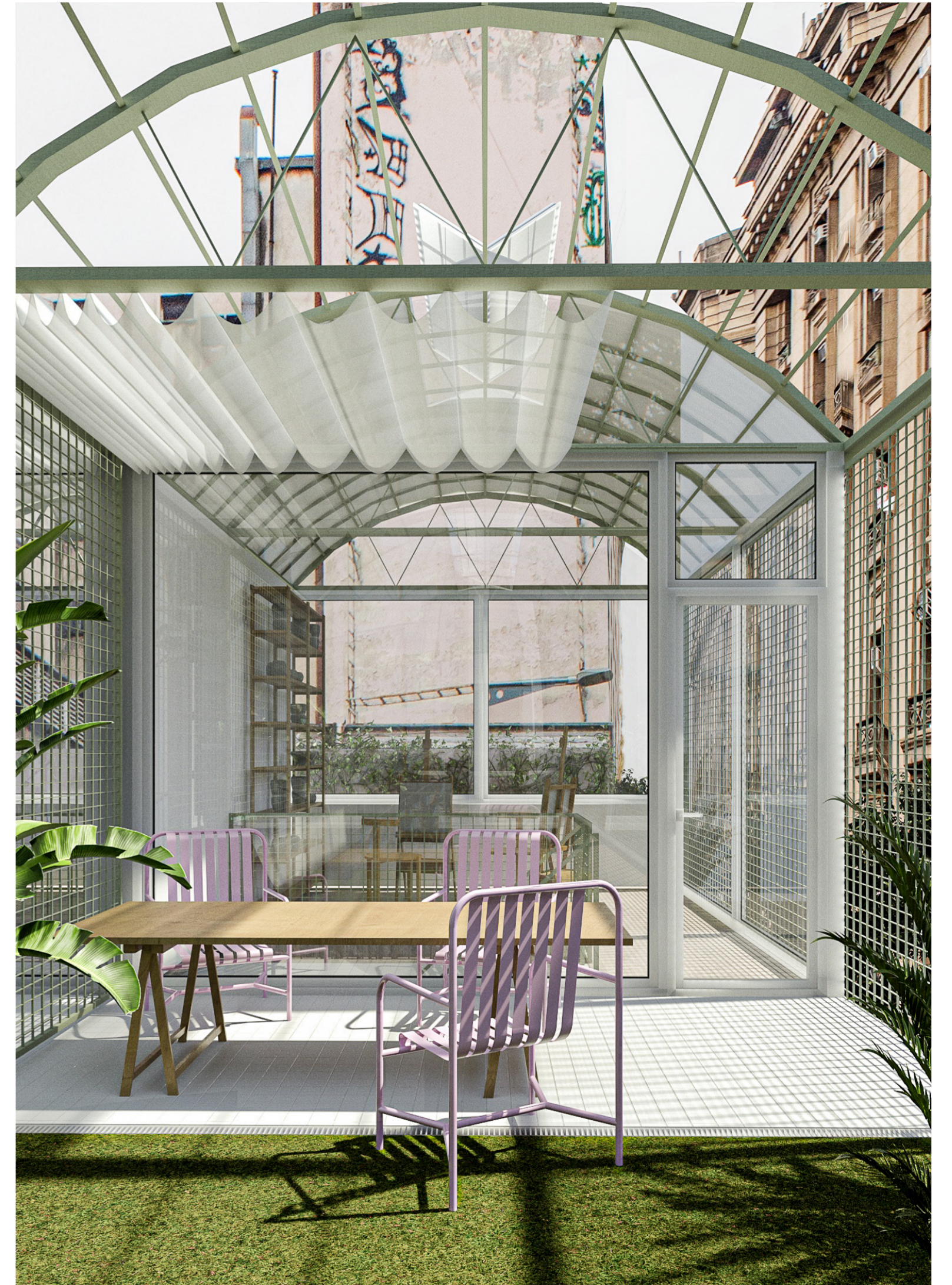
Imágen/es: Fotografía original



Imágen/es: Imágen intervenida



Imágen/es: Imágen interior tesis proyectual



Imágen/es: Imágen interior tesis proyectual

La intervención en el Edificio Presidente se concibió como una estrategia integral para revitalizar su relación con la ciudad y responder a las dinámicas contemporáneas de habitabilidad y uso del espacio urbano. A través de un enfoque que prioriza la interacción entre lo residencial, lo laboral y lo recreativo, el proyecto busca consolidar un entorno más inclusivo, dinámico y funcional dentro del tejido urbano de Santiago.

El basamento del edificio, tradicionalmente desvinculado de la vida pública, se transforma mediante la incorporación de programas mixtos y espacios comunitarios que fomentan la participación y el encuentro ciudadano. Esta reactivación de la planta baja no solo fortalece su conexión con la trama urbana, sino que también dinamiza el espacio público, promoviendo la continuidad de la actividad social y comercial a lo largo del día y la noche.

En los niveles superiores, la intervención se enfoca en optimizar la distribución de las plantas y en potenciar el vínculo con el entorno a través de la incorporación de balcones y terrazas. Estas estrategias no solo enriquecen la experiencia espacial de los habitantes, sino que también refuerzan la relación entre el edificio y la ciudad, proporcionando nuevas oportunidades de interacción con el paisaje urbano.

Más allá de una simple actualización funcional, la tesis plantea una resignificación del modelo de vivienda en el casco fundacional de Santiago, recuperando ciertos principios de la vivienda burguesa y adaptándolos a los actuales modos de habitar la ciudad. Al integrar espacios flexibles que combinan áreas de trabajo y vivienda dentro de una misma unidad, el proyecto responde a las nuevas dinámicas urbanas y a las necesidades emergentes de la sociedad contemporánea.

En definitiva, esta propuesta no solo respeta y pone en valor la estructura preexistente del edificio, sino que la proyecta hacia el futuro mediante estrategias que priorizan la sostenibilidad, la eficiencia y la calidad de vida. Así, el Edificio Presidente se redefine como un catalizador de transformación urbana, capaz de articular tradición y modernidad en una visión renovada del habitar en el centro de Santiago.

Fig 1: [s.a.] (s.f.). [Portal Mac Clure y galería San Carlos en demolición.] [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.fotografiapatrimonial.cl/Fotografia/Detalle/17056>

Fig 2: Heffer Bisset, O. W. (s.f.). [Galería San Carlos, Santiago] [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-124805.html>

Fig 3: Allan, J. (1910). [Portal de Sierra Bella, hoy, Portal Fernández Concha, con El Gran Hotel de Francia y el Hotel Milán en sus pisos superiores, Al centro, vista parcial del Edificio Edwards (esquina de Estado con Merced); a la izquierda, el Portal Mac Clure, hoy Portal Bulnes. Monumento “A La Libertad de América” o a “La Victoria de Ayacucho”, emplazado en el centro de la Plaza] [Plano]. Recuperado de: <https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/629/w3-article-612118.html>

Fig 4: [s.a.] (s.f.). [Edificio de la Real Audiencia Museo Histórico Nacional] [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/632/w3-article-312962.html>

Fig 5: Rosas, J., Strabucchi, W., Hidalgo, G., & González, D. (2017). [Plano de Santiago en 1850] [Plano]. Recuperado de: <https://www.iaa.fadu.uba.ar/anales/anales47-1/v47n1a03.htm>

Fig 6: Ansart, E. (s.f.). [Plano de Santiago en 1875] [Plano]. Recuperado de: Colección Mapoteca, Biblioteca Nacional de Chile. <https://www.iaa.fadu.uba.ar/anales/anales47-1/v47n1a03.htm>

Fig 7: Rosas, J. (s.f.). [Anteproyecto edificio Presidente en tesis de José Rosas] [Plano]. Recuperado de: Tesis de José Rosas

Fig 8: Rosas, J., Strabucchi, W., Hidalgo, G., & González, D. (2017). [Macrotrama compuesta por el centro fundacional, calles-caminos y aguas en Santiago 1850] [Plano]. Recuperado de: <https://www.iaa.fadu.uba.ar/anales/anales47-1/v47n1a03.htm>

## Bibliografía

51N4E, I' AUC (2023) How not to demolish a building. Ruby Press.

Ábalos, Iñaki y Herreros, Juan (1992) Técnica y Arquitectura en la Ciudad Contemporánea, 1950 – 1990. Editorial Nerea.

Ábalos, Iñaki y Herreros, Juan (1992) Retornos: El tiempo reversible. Revista Arquitectura Nr. 293 (pp. 130 – 140).

Álvarez, Mario Roberto (2002) Helio Piñón. Ediciones UPC.

Banham, Reyner (1965) The Architecture of the Well-tempered Environment. Architectural Press London.

Banham, Reyner (1971) Los Angeles: The Architecture of Four Ecologies, Los Angeles. University of California Press.

Bellucci, Alberto (1977) Los envases de la sociedad terciaria. Revista Summa 109.

Druot, Frederic; Lacaton, Anne y Vassal Jean-Philippe (2007) Plus. La vivienda colectiva. Territorio de excepción. Gustavo Gili.

Faiden, Marcelo (2016) Los Bajos de los Edificios Altos Tesis. Universitat Politècnica de Catalunya.

Hilberseimer, Ludwig (2012) Metropolis-Architecture. Paperback.

Iglesia, Rafael (1965) El fenómeno de los rascacielos. Nuestra Arquitectura.

Koolhaas, Rem (1987) Delirious New York. Oxford University Press.

Lacaton, Anne y Vassal, Jean-Philippe (2017) Actitud. 2G Books.

Lienur, Jorge Francisco y Aliata, Fernando (2004) Torre. Clarín.

Moe, Kiel (2020) Unless: The Seagram Building Construction Ecology Actar.

Price, Cedric (2016) Cedric Price Works 1952 – 2003: A Forward-Minded Retrospective. Actar Publishers.

Wisnik, Guilherme (2013) Urbanizar la vida: una técnica comprometida. Revista AV monografía nro 16 Arquitectura Viva.