

Tipo de documento: Tesis de Grado



Carrera de Arquitectura

RE: La Merced

Autoría: Albornoz, María Florencia; Corti, Candela; Mautner, Luz

Año: 2024

¿Cómo citar este trabajo?

Albornoz, M., Corti, C., Mautner, L. (2024). "RE: La Merced" [Tesis de Grado. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

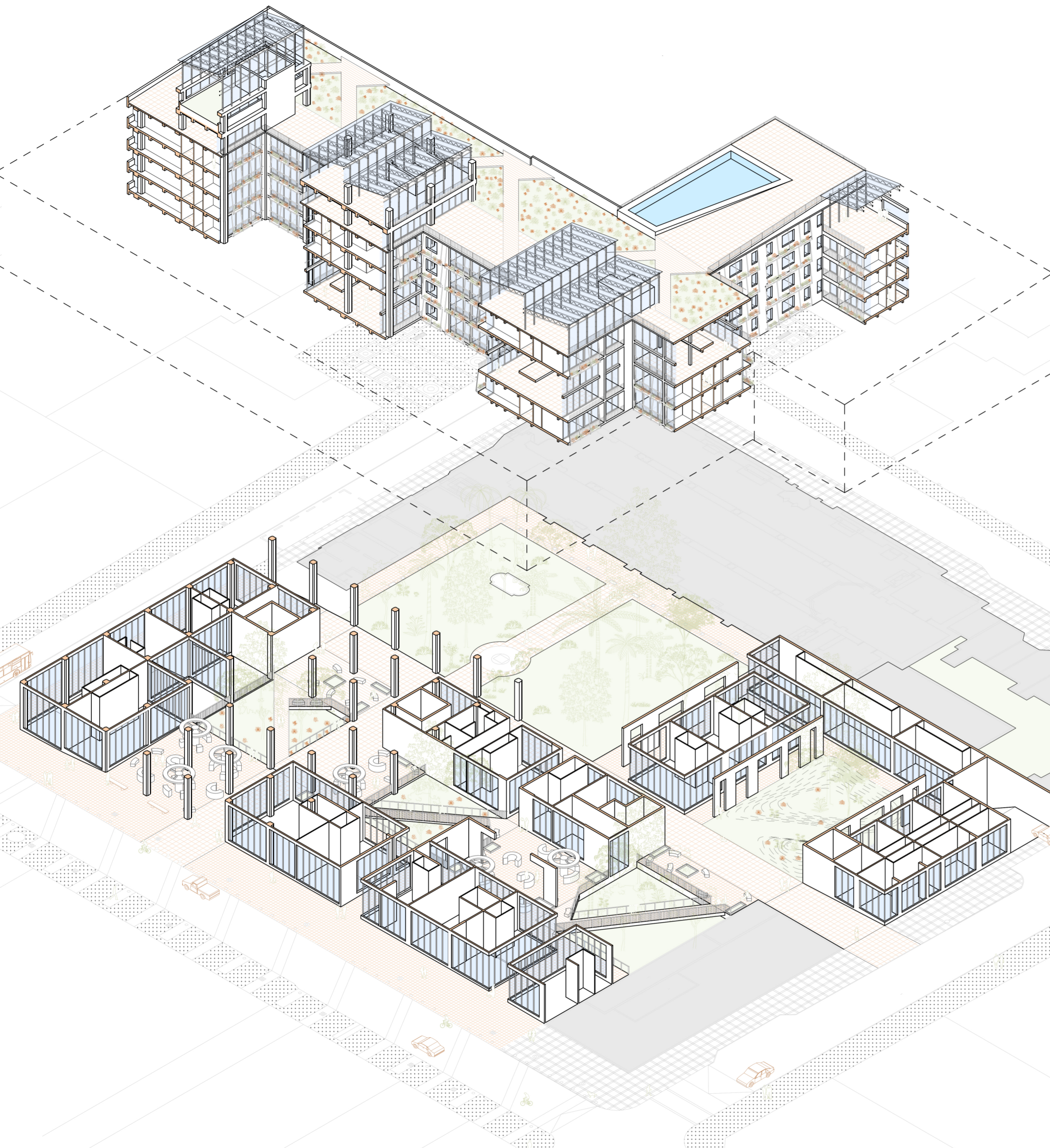
<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13385>

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: La Merced
Albornoz, Corti, Mautner

UTDT EAEU Tesis 2024



Abstract

El centro de Santiago de Chile ha experimentado un proceso de deterioro progresivo debido a la desocupación de los edificios de oficinas y estacionamientos, producto de crisis económicas, transformaciones urbanas y recientes contingencias como la pandemia y el estallido social. En este contexto, la presente investigación examina la posibilidad de reintroducir la vivienda como un agente clave en la revitalización del centro histórico, aprovechando su infraestructura consolidada, la accesibilidad al transporte y a los centros universitarios y culturales.

El estudio se centra en los edificios La Merced I, II y III, proyectados en 1965 por el arquitecto Mario Pérez de Arce Lavín. Originalmente concebidos para usos comerciales y de estacionamiento, estos inmuebles presentan desafíos estructurales y programáticos para su conversión en viviendas. A través de un análisis arquitectónico y urbano, se proponen estrategias de intervención que incluyen la incorporación de patios interiores para mejorar iluminación y ventilación, la creación de vacíos de doble altura en relación de estos patios para fomentar la interacción social y la reorganización de circulaciones para optimizar la conexión con el entorno.

Los resultados demuestran la viabilidad de adaptar edificaciones existentes a nuevos usos residenciales sin comprometer su valor patrimonial ni su integridad estructural, contribuyendo así al debate sobre regeneración urbana y densificación sostenible en centros históricos.

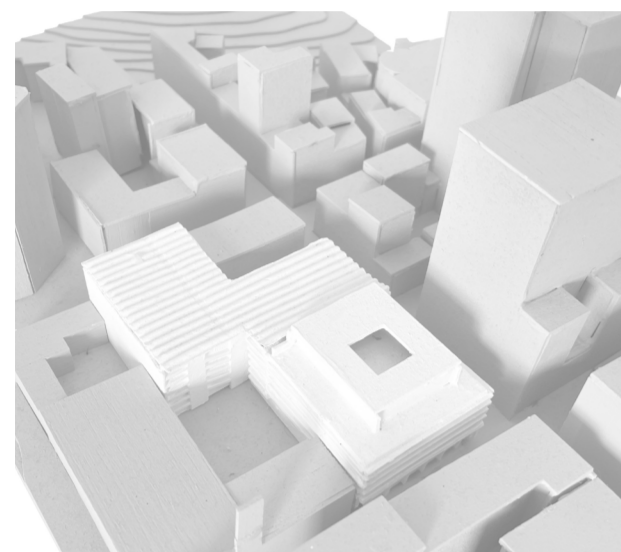
Palabras clave: reutilización, vivienda en el centro, regeneración urbana, patios y vacíos

Materia: Tesis Proyectual

Profesor: Marcelo Faiden y Sebastián Adamo

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

RE: La Merced
Albornoz, Corti, Mautner



Introducción

Memoria



Marco histórico

Ciudad de Santiago

Centro Urbano

La manzana



Caso de Estudio

Relevamiento

Análisis actual

Proyecciones futuras



Investigaciones

Cambio de tipología

Diagnostico del centro de Santiago

Perfil del Usuario

Condiciones climáticas y su impacto



Propuesta

Estrategias generales

Reconfiguración de la planta baja y galería

Nuevas tipologías de vivienda

Uso y activación de terrazas



Conclusión



Anexos

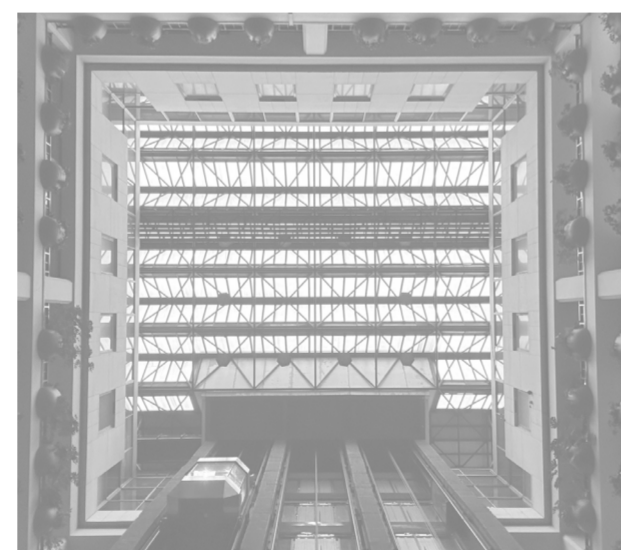
Documentación original

Transcripción de entrevistas

Material de referencia



Bibliografía



Imágenes

Memoria

El presente estudio analiza la reintegración de la vivienda en el centro de Santiago a través del caso de estudio de los edificios La Merced I, II y III, diseñados por el arquitecto Mario Pérez de Arce Lavín. Este conjunto arquitectónico, originalmente concebido para estacionamientos representa un testimonio construido de las transformaciones urbanas experimentadas en la ciudad durante la segunda mitad del siglo XX.

Mario Pérez de Arce Lavín, formado en la Universidad Católica de Chile, fue una figura clave en la adaptación de los principios del Movimiento Moderno a la arquitectura chilena. Su trayectoria, influenciada por su experiencia en Estados Unidos y su vínculo con el arquitecto Sergio Larraín, se caracterizó por la búsqueda de una síntesis entre la racionalidad moderna y la armonía del academicismo neoclásico. A lo largo de su carrera, contribuyó significativamente al desarrollo arquitectónico del país y recibió el Premio Nacional de Arquitectura en 1983.

Los edificios La Merced, ubicados en una manzana delimitada por las calles Merced, Miraflores, Enrique Mac Iver y Huérfanos, fueron proyectados en 1965 en un contexto de transformación del centro de Santiago. Durante décadas, esta zona experimentó un progresivo vaciamiento residencial debido a crisis económicas y conflictos políticos, lo que incentivó el desplazamiento de la vivienda hacia barrios suburbanos de la periferia. Este

fenómeno derivó en un predominio de edificios destinados a estacionamientos y torres de oficinas, generando una estructura urbana poco diversa y con escasa vida residencial.

Sin embargo, en el contexto actual, marcado por los efectos de la pandemia y las revueltas sociales, el centro de Santiago ha evidenciado un proceso de deterioro debido al abandono progresivo de estos edificios. Frente a esta problemática, la presente investigación plantea la reincorporación de la vivienda como un elemento clave para la reactivación del centro urbano, aprovechando sus ventajas en términos de accesibilidad, disponibilidad de suelo a menor costo y presencia de infraestructura consolidada, como calles peatonales, galerías comerciales y edificios de valor patrimonial.

Para ello, se proponen tres estrategias de intervención arquitectónica que permitan adaptar la estructura existente a nuevas dinámicas residenciales. Entre estas estrategias se destacan: la circulación, los patios y vacíos.

Es así entonces, que la presente tesis busca aportar una reflexión sobre la adaptación de estructuras existentes para la reintegración de la vivienda en áreas centrales, promoviendo una planificación urbana que combine preservación patrimonial y renovación arquitectónica. A través de un análisis detallado del caso de estudio, se exploran soluciones viables para la revitalización del centro de Santiago, contribuyendo a la discusión sobre modelos de densificación equilibrada y sostenibilidad urbana.





Marco histórico

Ciudad de Santiago

Fundada en 1541, sus límites históricos están definidos por el río Mapocho al norte, la avenida Libertador Bernardo O'Higgins al sur y la avenida Manuel Rodríguez al oeste. A partir de 1810, cuando Santiago fue designada como la capital, el centro histórico concentró los poderes administrativos, políticos, culturales y de transporte, además de albergar edificios de gran importancia como la Biblioteca Nacional, el Museo de Bellas Artes, el Congreso y la Estación Mapocho.

A mediados del siglo XIX, Santiago aún mantenía un carácter residencial, con una población que habitaba en casas de grandes terrenos, siguiendo el modelo de su fundación. En 1863, la construcción de los ferrocarriles trajo consigo cambios significativos en el desarrollo urbano, convirtiéndose en el principal factor que impulsó la migración desde las provincias hacia la capital en busca de empleo. Entre 1875 y 1915, Santiago duplicó su espacio urbano debido a este flujo migratorio.

El centro rápidamente se consolidó como el epicentro de las actividades comerciales y financieras, especialmente a partir de 1875, con el auge del proceso industrializador. Sin embargo, el rápido crecimiento poblacional y urbano trajo consigo problemas ambientales y de higiene, que en 1910 ya eran evidentes.

Paralelamente, la expansión del ferrocarril impulsó la proliferación de nuevos barrios periféricos en torno al centro de Santiago. La subdivisión de terrenos agrícolas en la periferia se intensificó a comienzos del siglo XX, facilitada por la Ley de la Comuna Autónoma de 1891, que permitía la urbanización y subdivisión de estos terrenos. Como consecuencia, surgieron comunas independientes como Providencia y Las Condes.

Estas nuevas comunas fueron habitadas principalmente por personas de clase media, quienes migraron desde el centro debido al alza de los arriendos, impulsados por la promoción de estos barrios como espacios con mejor calidad de vida, aire más puro y acceso a productos agrícolas más económicos. Mientras tanto, los trabajadores migrantes, al conseguir empleo en la ciudad, se asentaban en el centro urbano en los denominados "conventillos".

Hacia 1930, la población de las comunas periféricas creció de manera significativa, mientras que la del centro comenzó a disminuir. Este cambio en la distribución poblacional fue impulsado por factores ya mencionados como el desarrollo del transporte, la legislación urbana y la promoción de estos nuevos modelos de ciudad alejados de los problemas del centro urbano, tales como la contaminación y la inseguridad.



Imagen 001

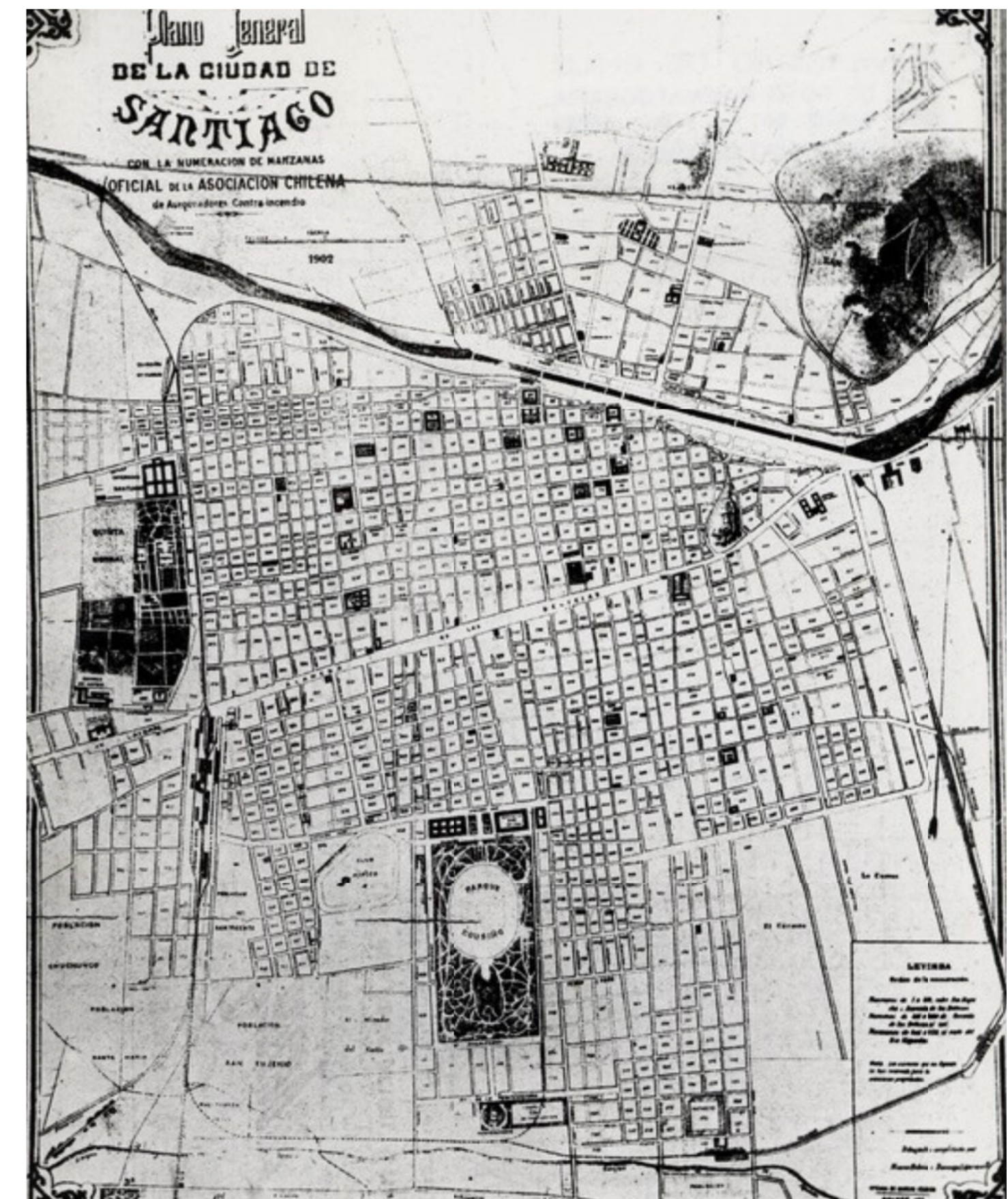


Imagen 002

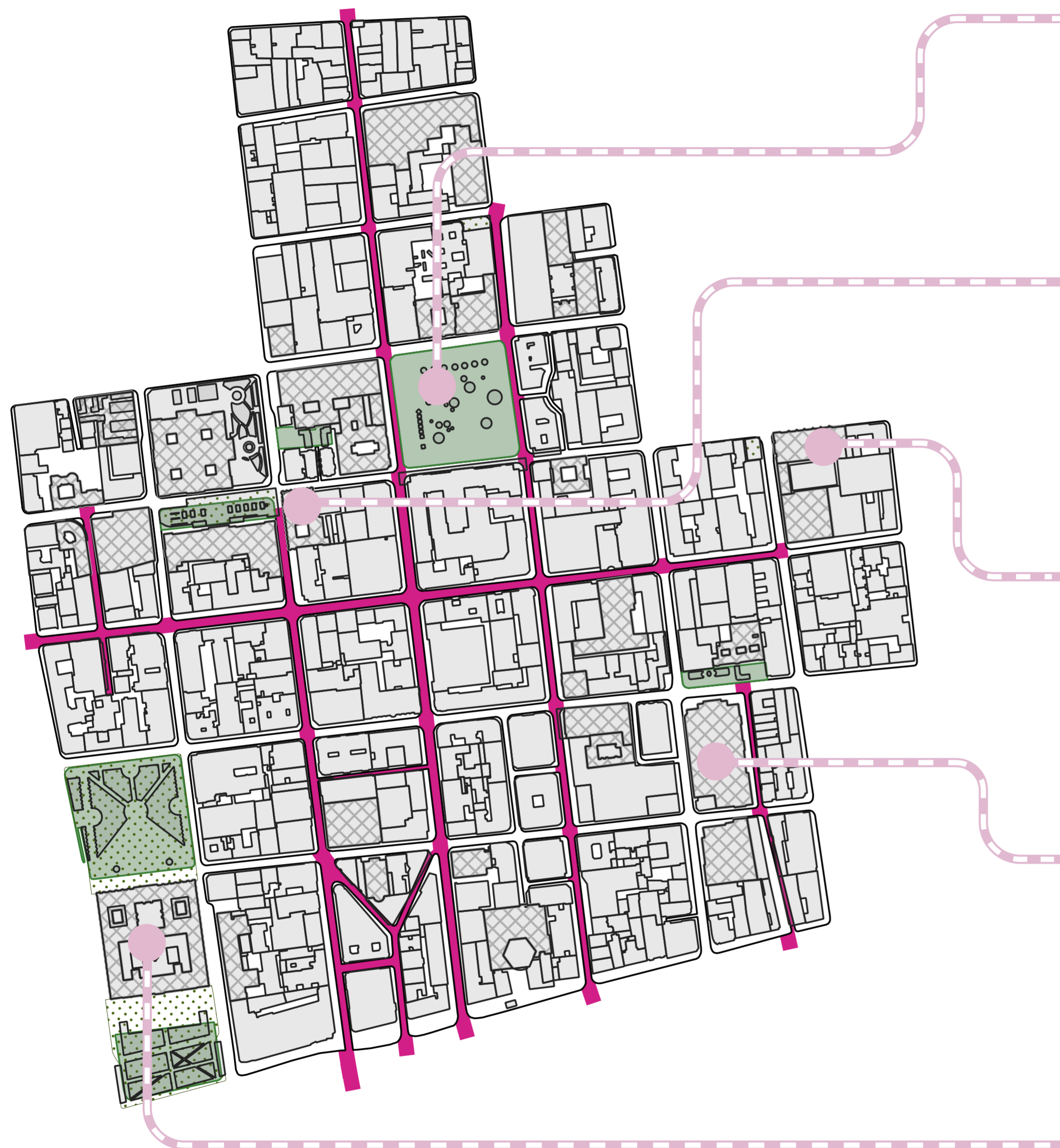


Diagrama 001

Centro de Santiago

La segregación espacial entre vivienda y trabajo consolidó, de manera gradual, un modelo urbano en el que las zonas residenciales se establecieron en la periferia, mientras que el centro de la ciudad se transformó en el núcleo de actividades comerciales, institucionales y, sobre todo, culturales. Durante varias décadas, Santiago Centro albergó una vibrante vida cultural, con teatros, cines, galerías, patonales y espacios públicos que dinamizaban la vida urbana, consolidándolo como el principal polo cultural y de entretenimiento de la ciudad (Hidalgo, 2002; Gross, 2016). Este auge cultural no solo definió la identidad del centro, sino que también atrajo a una diversidad de actores sociales, desde intelectuales y artistas hasta ciudadanos comunes, que encontraron en estos espacios un lugar de expresión, encuentro y recreación.



Imagen 003



Imagen 004

Las patonales, en particular, desempeñaron un papel crucial en la configuración de este paisaje urbano. Estos espacios peatonales, no solo facilitaban el flujo de personas, sino que también fomentaban la interacción social y el comercio local (De Ramón, 2000). Las patonales se convirtieron en escenarios naturales para la vida pública, donde convergían manifestaciones artísticas, ferias culturales y actividades comunitarias. Este fenómeno no era exclusivo de Santiago; en muchas ciudades latinoamericanas, las patonales se transformaron en símbolos de modernidad y progreso, al tiempo que preservaban el carácter histórico y patrimonial de los centros urbanos (Capel, 2002).

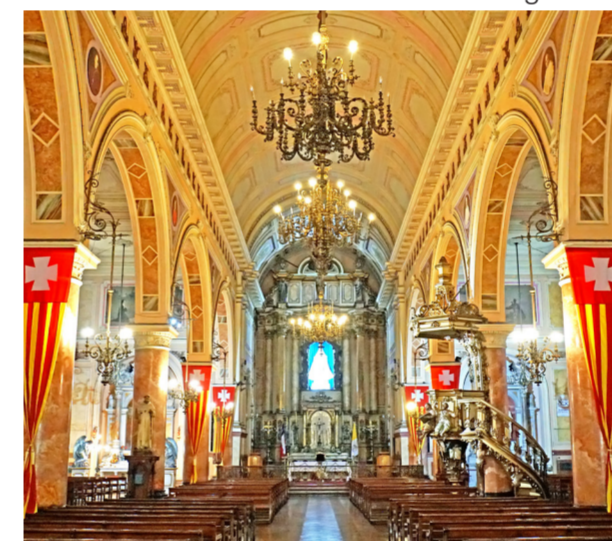


Imagen 005

Un ejemplo emblemático de este auge cultural fue la calle Huérfanos, conocida entre los años 1930 y 1960 como la "Broadway chilena" debido a la alta concentración de cines, teatros y cafés (Mouesca, 1998). Este espacio se convirtió en un punto de encuentro para intelectuales, artistas y ciudadanos, quienes mantenían la vitalidad del centro de Santiago. La calle Huérfanos no solo era un lugar de entretenimiento, sino también un símbolo de la modernidad y el progreso cultural de la época. Aquí, se presentaban obras de teatro, proyecciones de cine y exposiciones artísticas que reflejaban las tendencias culturales tanto locales como internacionales (Subercaseaux, 2011). Además, los cafés y bares de la zona se convirtieron en lugares de debate y discusión, donde se gestaban ideas que influyeron en el desarrollo político y social del país (Gazmuri, 2012).



Imagen 006

Durante las décadas de 1960 y 1970, el centro fue testigo de un florecimiento de movimientos artísticos y culturales que buscaban reflejar las transformaciones sociales del país. El teatro, en particular, experimentó un auge sin precedentes, con compañías como el Teatro Experimental de la Universidad de Chile y el Teatro ICTUS, que llevaron a escena obras que abordaban temas como la desigualdad, la identidad nacional y los derechos humanos (Boyle, 2007). Estos espacios no solo eran lugares de entretenimiento, sino también de reflexión y crítica social (Subercaseaux, 2011). Paralelamente, en los años sesenta, la construcción



Imagen 007

de edificios de estacionamientos en el centro de Santiago reflejó la llegada de la modernidad a la ciudad. El profesor e investigador de la Universidad Diego Portales, Rodrigo Vera (2012), señala que “las primeras referencias a la disposición vertical de los automóviles estaban animadas por un carácter futurista, anhelante de una urbe industrializada” (p. 38). Estos edificios se caracterizaban por la introducción de nuevos materiales y técnicas que permitían su rápida proliferación. Vera también destaca que el auge de estos edificios en Chile fue promovido especialmente por dos revistas: Revista de Construcción y AUCA, que publicitaron estos nuevos edificios junto con el imaginario de una urbe desarrollada y las nuevas tecnologías que se implementaban.

Esta visión sobre los edificios de estacionamiento tiene su origen en Estados Unidos, donde esta tecnología permitió el desarrollo de un nuevo modelo de estructura urbana, en el que la vivienda y el trabajo se separaron, dando lugar al surgimiento de los centros urbanos. Los primeros diseños de estacionamientos se concibieron para apoyar esta transformación y reforzar su función cívica, siendo una parte importante de la experiencia de llegada a la ciudad. Desde el inicio de la producción en serie de automóviles a principios del siglo XX, este nuevo método de transporte implicó más que un avance tecnológico; la introducción del automóvil se veía como una oportunidad para crear un entorno saludable para los habitantes de la ciudad, al reemplazar el caballo como método de transporte y expandir los límites urbanos.

Los edificios de estacionamiento pronto se convirtieron en la cara del movimiento moderno. No eran simplemente lugares de almacenamiento de automóviles, sino que representaban la máxima expresión de la era de la máquina. Un ejemplo de ello es la Máquina de Estacionamiento Automático Kent de 1928, diseñada por Jerdine, Hill y Murdock, donde el automóvil se estacionaba solo. Estas “máquinas de estacionar” alimentaban el imaginario colectivo de la ciudad del futuro. Inicialmente, los edificios de estacionamiento buscaban mantener el estilo Beaux-Arts del tejido urbano existente, pero más adelante adoptaron una estética moderna que respondía a la funcionalidad. Los “garages” tuvieron un rol importante en la discusión arquitectónica de la época y se convirtieron en símbolos de evolución tecnológica.

En Santiago de Chile, el contexto del centro propició el escenario para la construcción de estos edificios. Los edificios de oficinas y comercios disminuyeron su demanda, lo que generó falta de mantenimiento y posterior demolición, transformándose en espacios eriazos que invadían el centro. Esto promovió la construcción de edificios de estacionamiento debido a su alta rentabilidad. Sin embargo, para 1962, ya se vislumbraba el problema del incremento exponencial de estos edificios, lo que contribuyó a que el centro perdiera su atractivo. Ante esta situación, el Departamento de Urbanismo de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas (MOP) propuso medidas para restringir la construcción de estacionamientos a un anillo periférico alrededor del centro, conformado por las calles Santo Domingo-San Pablo, Mac Iver-Miraflores, Alameda-Bernardo O’Higgins-Tarapacá y Teatinos-Amunátegui.

En 1973, durante el régimen militar, los toques de queda condujeron al cierre masivo de cines y teatros, marcando el fin del dinamismo cultural de la zona y acelerando la decadencia del centro urbano. Aunque las oficinas, galerías comerciales y edificios

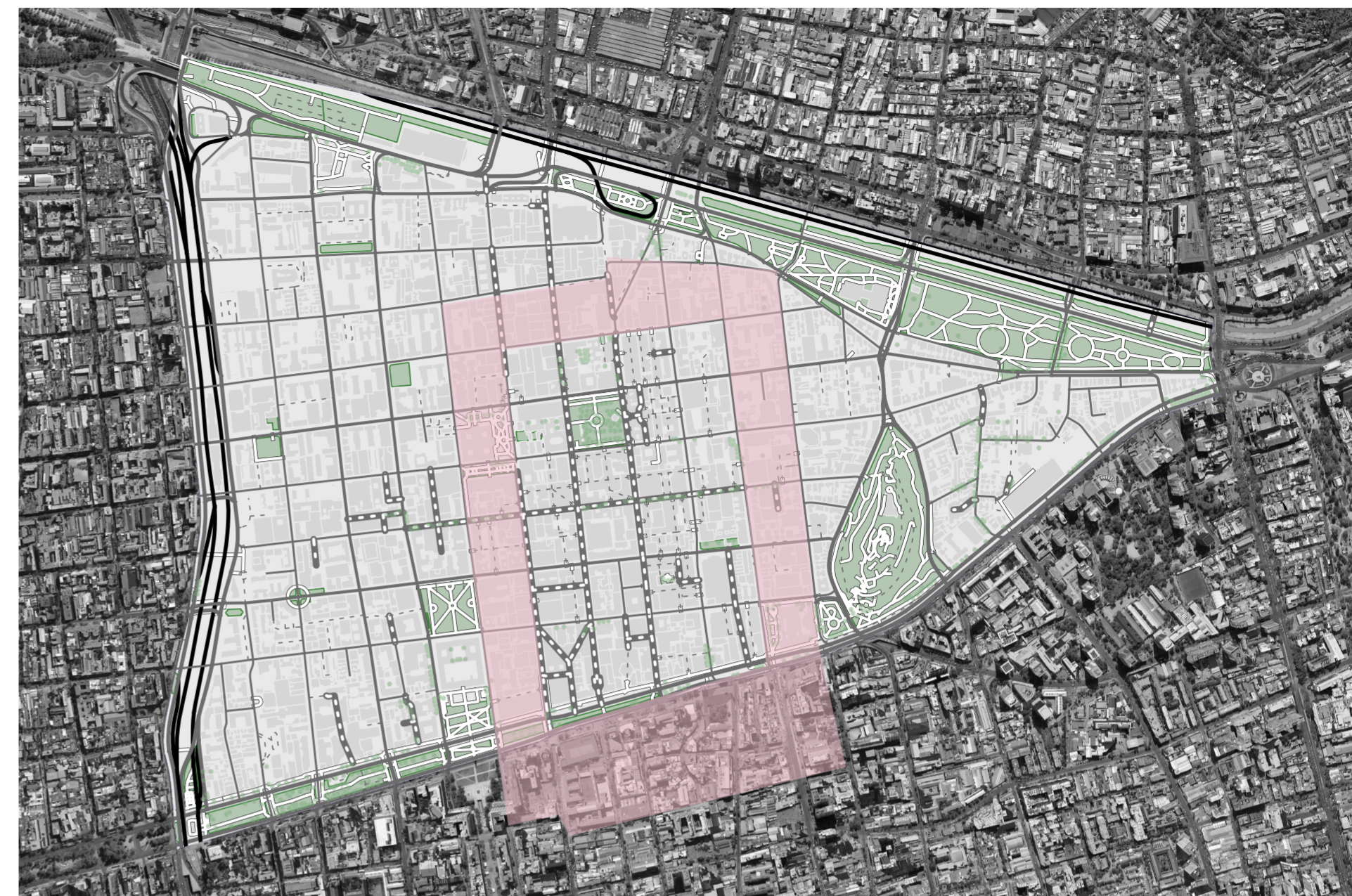


Diagrama 002

de estacionamiento permitieron la continuidad de algunas actividades, el centro de Santiago experimentó un proceso de deterioro significativo en años recientes, agravado por el estallido social de octubre de 2019. Las protestas masivas y prolongadas, concentradas en la Plaza Baquedano y sus alrededores, generaron daños en la infraestructura pública, el mobiliario urbano y múltiples edificaciones patrimoniales. El daño a estas edificaciones, el cierre de comercios y la constante presencia de protestas alteraron el funcionamiento cotidiano del centro, profundizando su deterioro y acelerando el proceso de despoblamiento.

La crisis se intensificó con la pandemia mundial de COVID-19. Las restricciones de movilidad y la consolidación del teletrabajo redujeron drásticamente la afluencia de trabajadores y visitantes al centro, provocando el cierre de numerosos establecimientos y el progresivo abandono de edificios. Este escenario generó una percepción de deterioro y desuso en la zona, lo que ha llevado a la necesidad de implementar estrategias de revitalización. Es fundamental fomentar el retorno de habitantes al centro, aprovechando la infraestructura y los servicios existentes, y recuperar su atractivo como espacio habitable. La revitalización de las patonales, junto con la promoción de actividades culturales y comerciales, podría ser clave para revertir la tendencia de despoblamiento y reactivar el papel del centro como un área urbana dinámica y funcional.



Imagen 008

La Manzana

La manzana en la cual se encuentran los edificios de La Merced tiene un gran valor histórico en el centro de Santiago. En este sector se erige la Basílica de La Merced, sede de la primera orden religiosa que arribó a Chile junto a los conquistadores en el año 1535. Los Mercedarios, quienes solicitaron un espacio propio para establecerse, recibieron de Pedro de Valdivia, ferviente simpatizante de la orden, la Ermita del Socorro, situada en la ribera sur de la Cañada, actual Avenida Libertador Bernardo O'Higgins.

Posteriormente, la congregación emprendió un viaje hacia el sur de Chile con el propósito de llevar a cabo labores de evangelización. Sin embargo, al regresar a Santiago, descubrieron que su propiedad había sido ocupada por la Orden Franciscana. Para resolver la disputa, el Cabildo les otorgó la Ermita de Santa Lucía, fundada por el tesorero Juan Fernández de Alderete, devoto de Santa Lucía de Siracusa.

Entre 1549 y 1561, los Mercedarios iniciaron la recaudación de fondos para la construcción de un templo. En 1556 comenzó la edificación de la basílica y su respectivo convento, concluyendo en 1565. La arquitectura predominante del conjunto fue el estilo neoclásico, y en el Altar Mayor se dispuso la primera imagen

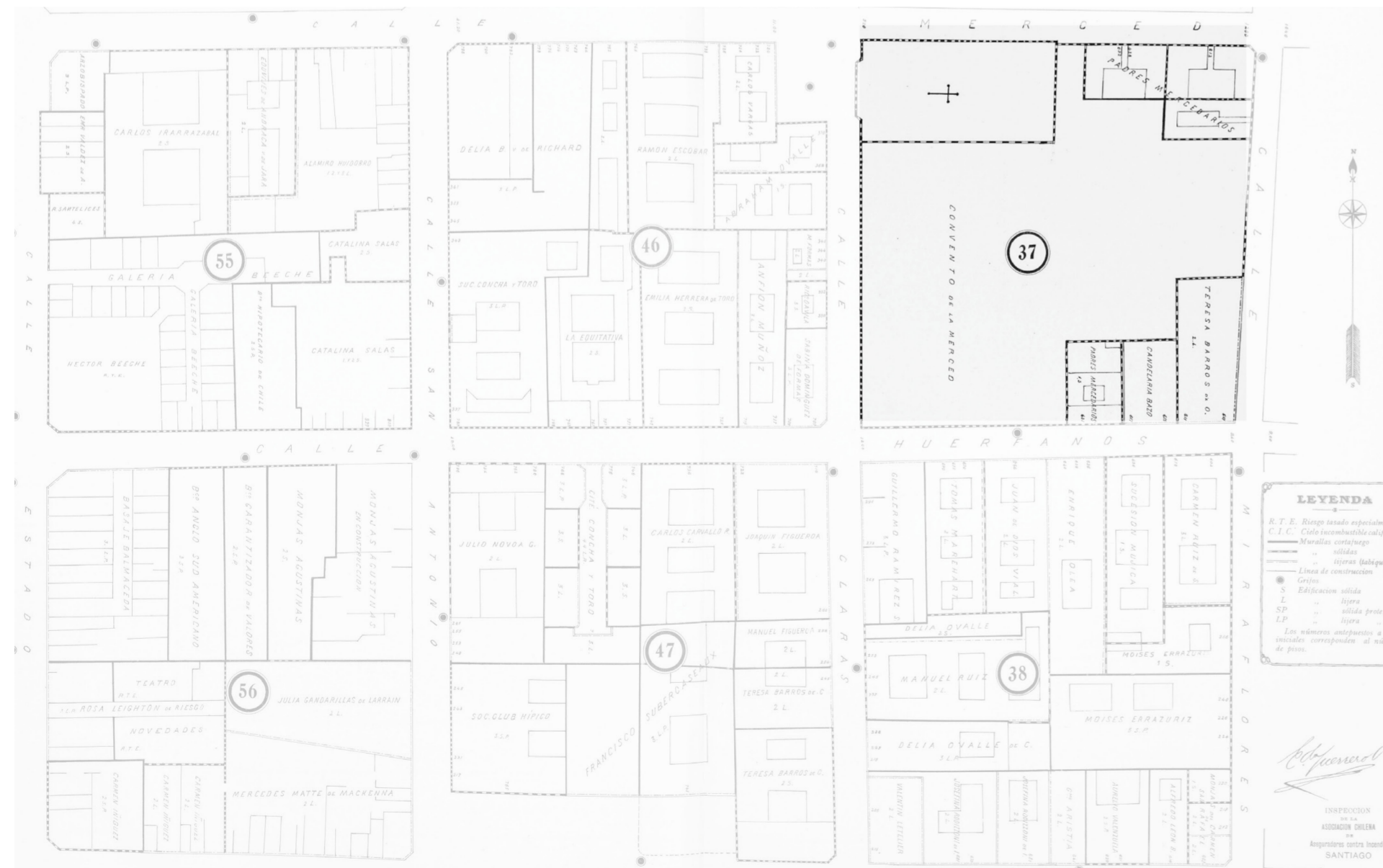


Diagrama 003

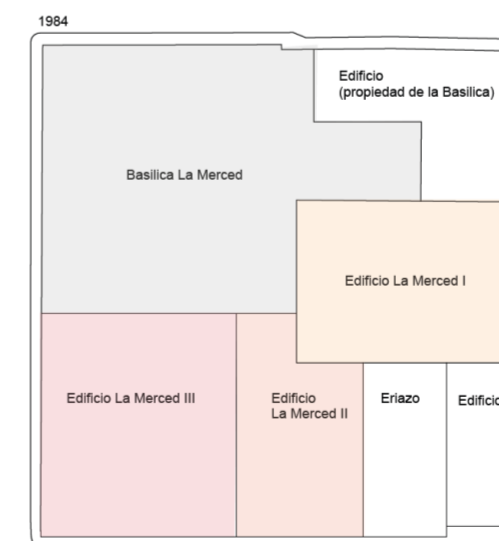
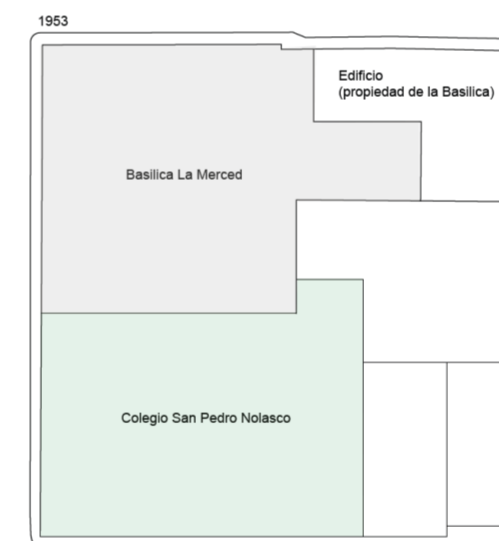
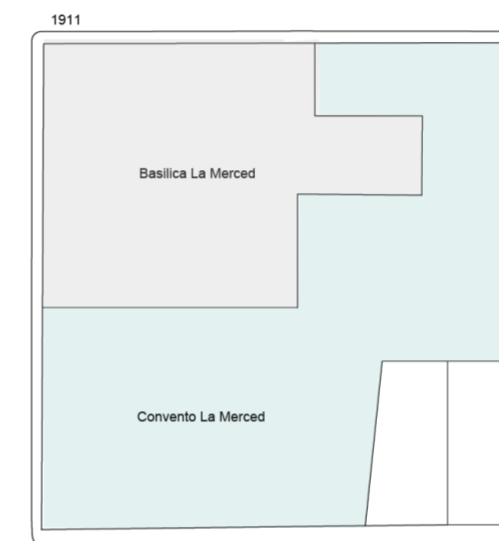
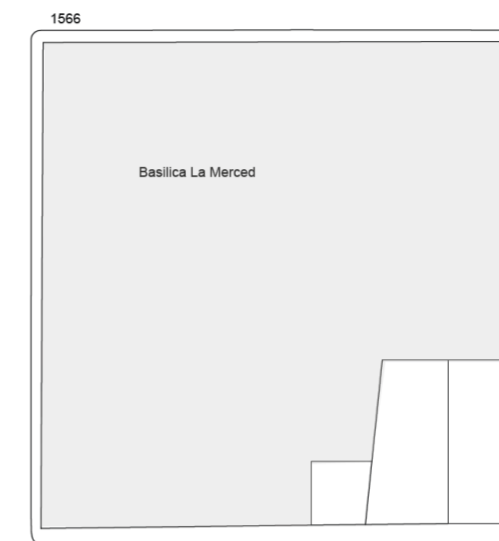


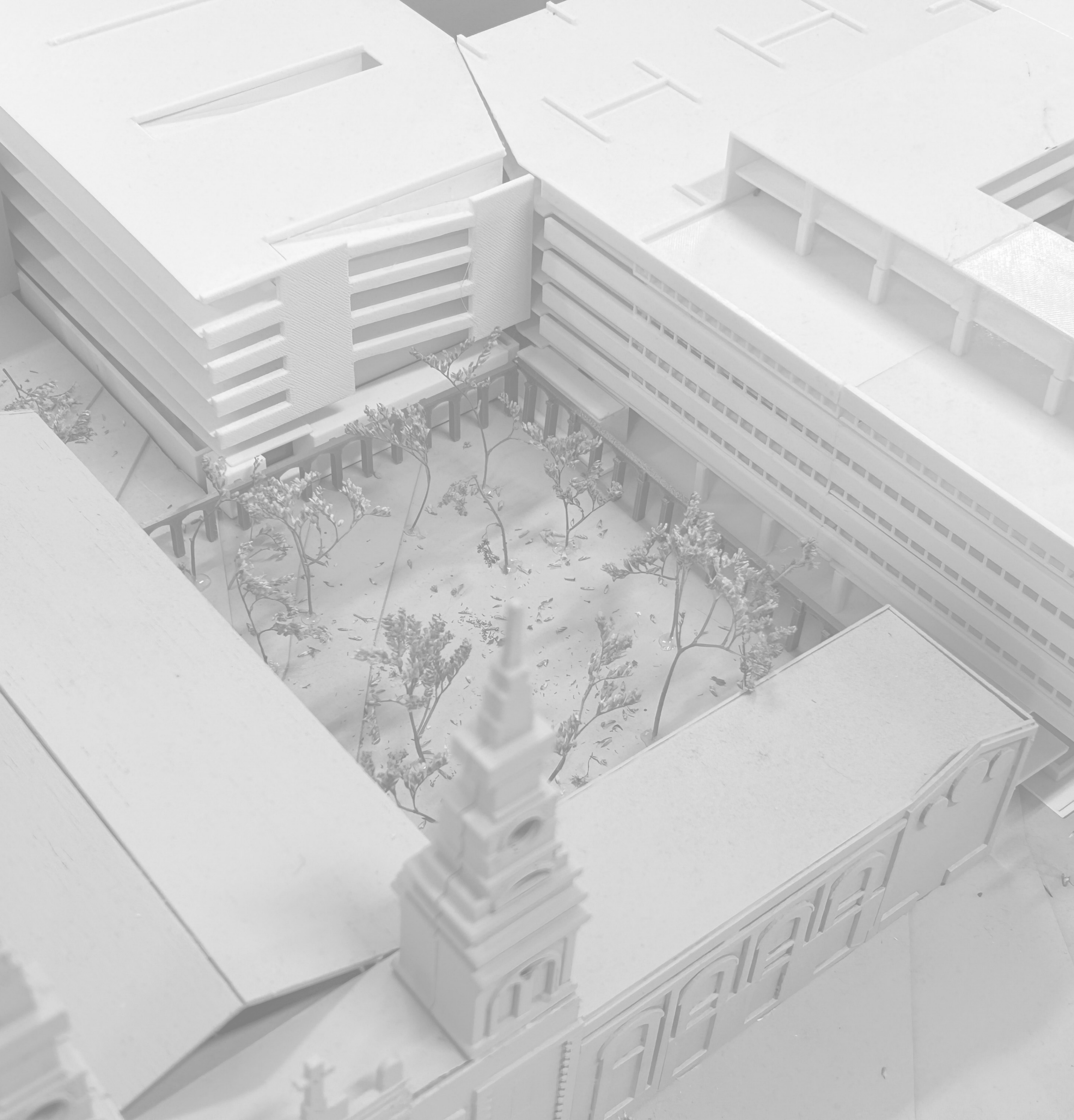
Diagrama 004

de la Virgen de la Merced, traída a Chile en 1548 por el padre Antonio Correa. No obstante, tanto la imagen como la basílica y su convento fueron destruidas por el terremoto del 13 de mayo de 1647. Tras este evento, se emprendió una segunda construcción en cal y ladrillo, la cual fue finalizada en 1690. Sin embargo, esta segunda iglesia también colapsó a causa del terremoto de 1730.

La actual iglesia es el tercer templo erigido en el lugar, cuya construcción se inició en 1735 y concluyó medio siglo después bajo la dirección del arquitecto italiano Joaquín Toesca. A este último se le atribuye el diseño del Altar Mayor, en cuyo centro se instaló la imagen de la Virgen de la Merced. Destaca asimismo el púlpito, dorado y policromado, elaborado en el siglo XVIII con un estilo barroco alemán. En la torre izquierda del templo se encuentra una campana de gran tamaño con un carillón alemán, el primero en su tipo en Santiago, inaugurado en 1928.

Anexo a la basílica se halla un museo que resguarda la historia de la orden mercedaria en Chile, así como el claustro original del convento junto con un extenso jardín, caracterizado por su ambiente de tranquilidad. Este espacio constituye un testimonio vivo de la presencia mercedaria en el país desde 1548.

Con el crecimiento demográfico de Santiago, la demanda de viviendas en el centro de la ciudad aumentó significativamente. En respuesta a esta transformación, fue que en 1886 los Mercedarios destinaron parte del convento para la fundación del Colegio San Pedro Nolasco. Sin embargo, hacia 1874, la migración de numerosas familias hacia zonas periféricas con mayor acceso a áreas verdes provocó una reducción en la población residente del centro de la ciudad, lo que derivó en el cierre del colegio. Luego, el terreno fue cedido al municipio de Santiago con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario que respondiera a las necesidades de la ciudad, particularmente de estacionamientos.



Caso de Estudio

Relevamiento

Como consecuencia de la migración de la población del centro hacia la periferia, los frailes reciben una propuesta inmobiliaria para la construcción de un edificio que les permita recuperar los ingresos perdidos por el cierre del colegio. El encargo fue asignado a Mario Pérez de Arce Lavín, quien, además de mantener un vínculo con la comunidad religiosa, contaba con experiencia en proyectos similares para otras iglesias que habían emprendido iniciativas de desarrollo inmobiliario con el mismo propósito.

En un comienzo, los frailes propietarios del Convento de la Merced plantearon la construcción de una torre en el sitio, aprovechando la liberación de las restricciones de altura que se había producido en Santiago durante la década de 1950. Sin embargo, el arquitecto Mario Pérez de Arce Lavín decidió limitar la edificación a 31 metros, equivalente a ocho pisos, con el objetivo de preservar la preeminencia visual de la Basílica de la Merced en la manzana y mantener una relación armónica con el entorno histórico.

Pérez de Arce Antonich explicó:

“Los frailes propietarios de la Merced apuntaban a resolver una torre. Para nosotros era importante que lo que se edificara ahí estuviera en armonía con el contexto. Existía una ordenanza que, aunque ya no estaba vigente, había dado una característica particular a Santiago con los ocho pisos como altura máxima. Fue un momento en que el desarrollo de Santiago fue armónico y claro. Luego vino la liberación de las alturas, y aparecieron las torres. Naturalmente, alguien quiso que se hiciera una torre aquí. Nosotros sosteníamos que había que mantener los ocho pisos, ya que tenían una relación armónica con la basílica”.

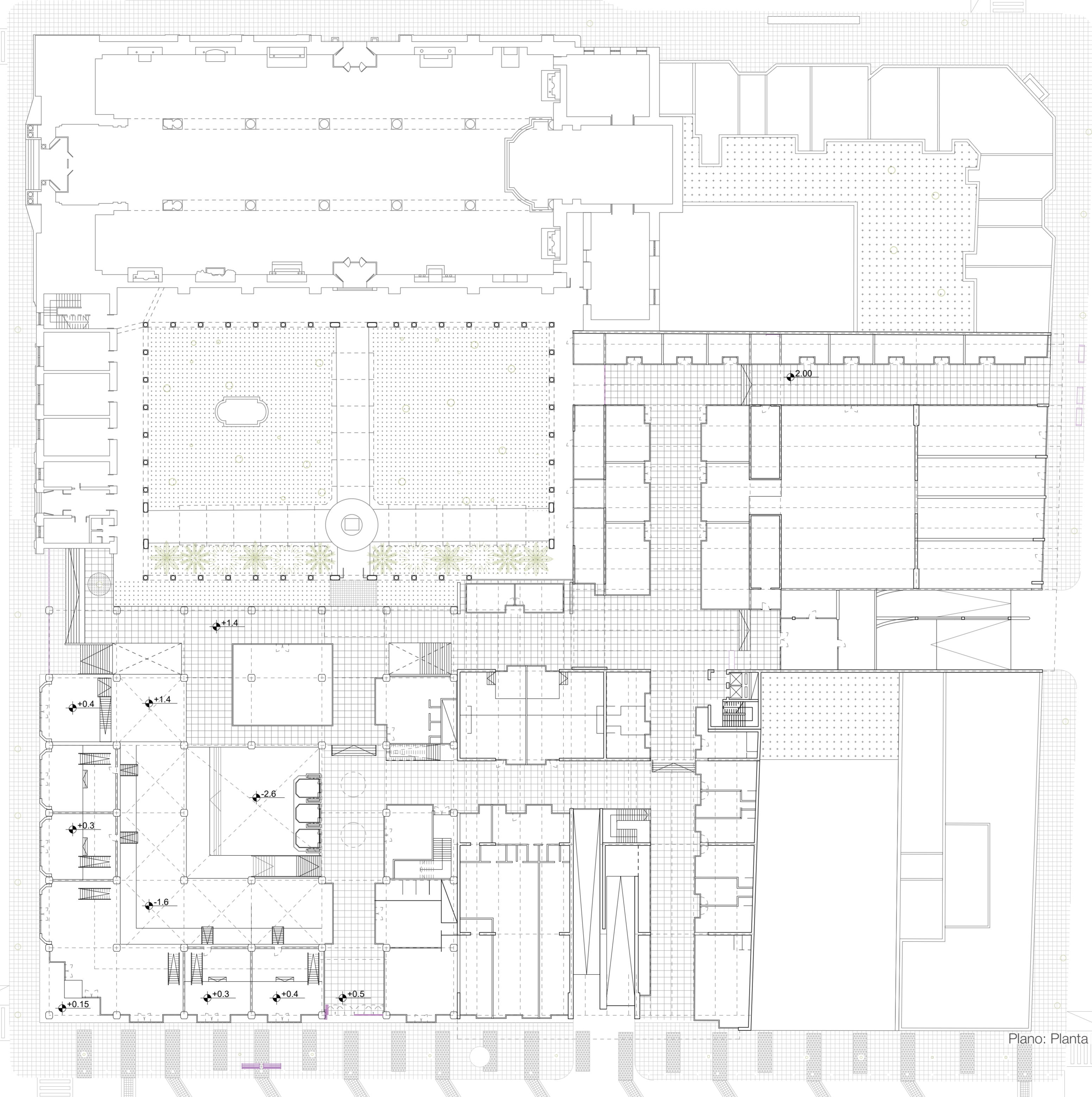
En este sentido, Mario de Arce proyecta tres edificios, con una planta baja comercial abierta a la ciudad, 6 pisos de estacionamiento y un subsuelo. Sin embargo, el desarrollo de los edificios experimentó diversas modificaciones debido a cambios políticos y económicos en el país. Finalmente, se construyeron tres edificios en etapas sucesivas. Los dos primeros edificios se destinaron a estacionamientos, mientras que el tercero fue concebido para oficinas.

La construcción del primer edificio, La Merced I, se llevó a cabo en 1966 con el propósito de servir como estacionamiento. Su diseño estructural, basado en tabiques, respondió a criterios de eficiencia y costo. Este edificio incorporó una rampa de acceso desde la calle Miraflores, la cual conducía al primer nivel, desde donde se accedía a otras dos rampas: una ubicada en el centro de la planta y otra en el exterior con vistas al jardín de la iglesia.

Nota al pie: Hasta mediados del siglo XX, la ciudad estaba regida por la Ordenanza de Construcción de 1931, que establecía una altura máxima de ocho pisos (aproximadamente 24 metros) para los edificios en el centro de Santiago. Sin embargo, en la década de 1950, con la liberación de las alturas impulsada por el Plan Regulador de 1960, se permitió la construcción de edificios más altos, lo que llevó a la proliferación de torres que transformaron el skyline de la ciudad.



Imagen 021



+0.4

+1.4

+0.3

-1.6

+0.15

+0.3

+0.4

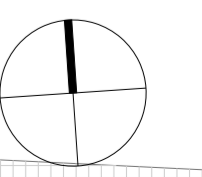
+0.5

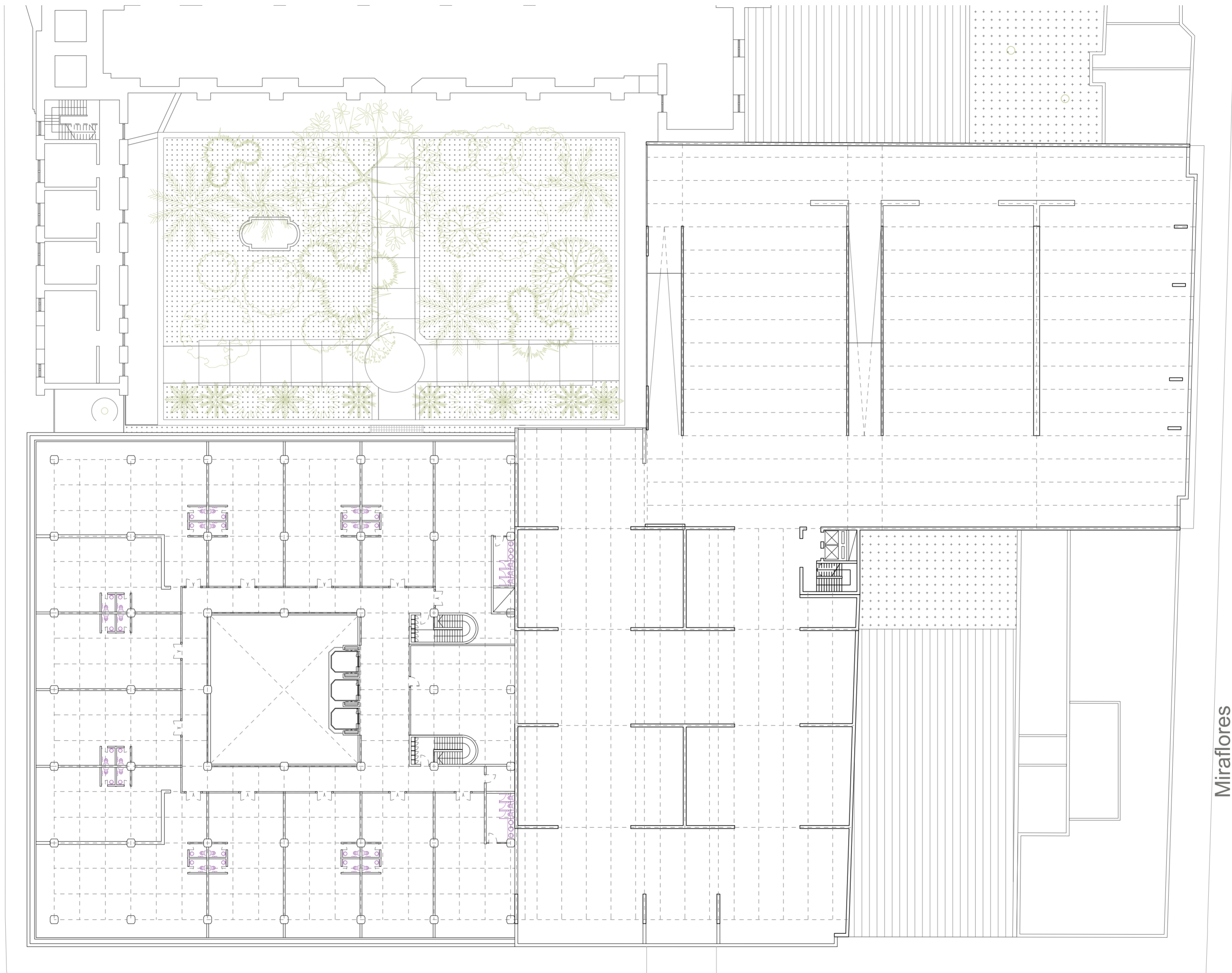
+1.4

-2.6

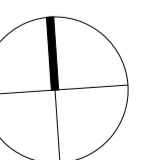
2.00

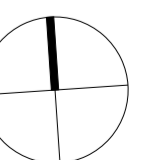
Plano: Planta baja de La Merced

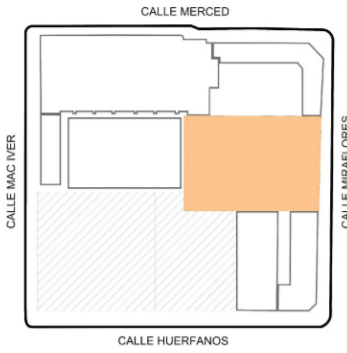




Miraflores







Ficha técnica

Edificio: Merced I

Ancho: 38.30 m

Profundidad: 51m

m2: 1950 m2

Pisos: 6

m2 totales: 1954 m2

Tipología: Estacionamiento

La construcción del primer edificio, **La Merced I**, se llevó a cabo en 1966. Es un edificio de seis pisos, donde en la planta baja funciona una galería comercial en los pisos superiores funciona un estacionamiento abierto al público. Cuenta con una estructura de vigas y tabiques, el cual proviene según los criterios de eficiencia y costo de la época. Este edificio incorporó una rampa de acceso desde la calle Miraflores, la cual conduce al primer nivel, desde donde se accede a otras dos rampas: una ubicada en el centro de la planta encerrada entre dos tabiques y otra en el exterior con vistas al jardín de la iglesia.



Imagen 022



Imagen 023



Imagen 024

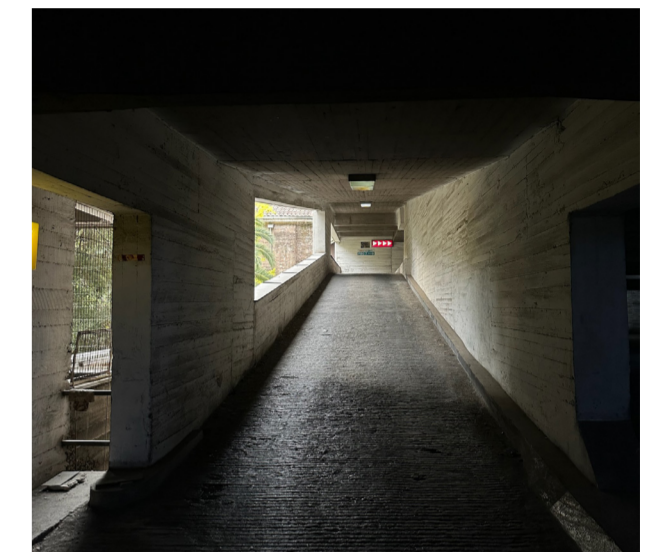


Imagen 025



Imagen 026



Imagen 027



Imagen 028



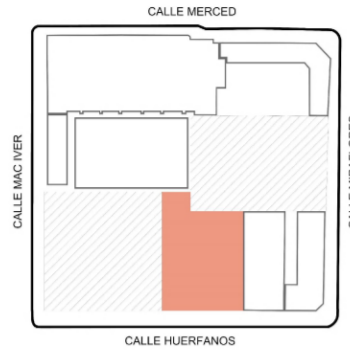
Imagen 029



Imagen 030



Imagen 031



Ficha técnica

Edificio: Merced II

Ancho: 33 m

Profundidad: 51m

m2: 1683 m2

Pisos: 6

m2 totales: 10098m2

Tipología: Estacionamiento

En 1973 se erigió **La Merced II**, también destinado a estacionamiento. A diferencia del primer edificio, este contó con una única rampa de acceso desde la calle Huérfanos hacia el primer piso, conectándose internamente con La Merced I mediante las rampas preexistentes. Además, se modificó la estructura de los tabiques, adoptando un sistema de tabiques doble T, es decir, en dos direcciones, lo que optimizó la distribución de cargas. Asimismo, este edificio incluyó un núcleo vertical de circulación y un pequeño sector con vistas al jardín de la iglesia. Ambos edificios comparten un subsuelo también destinado a estacionamientos.



Imagen 032

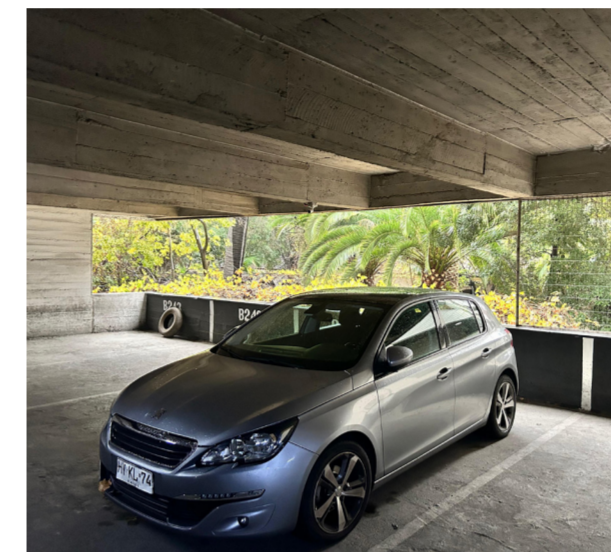


Imagen 033



Imagen 034



Imagen 035



Imagen 036



Imagen 037



Imagen 038

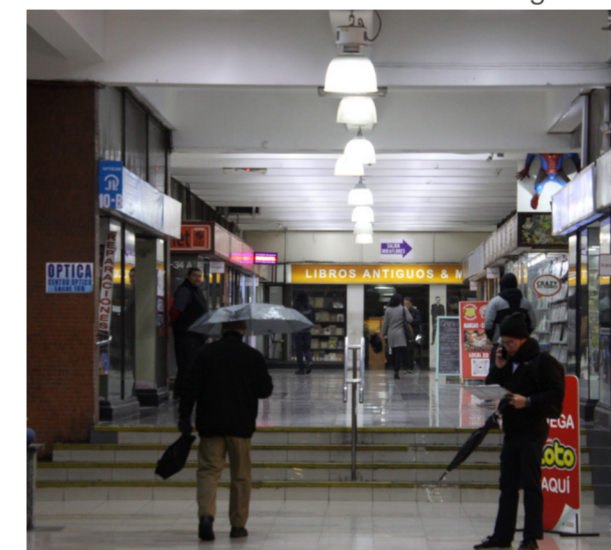


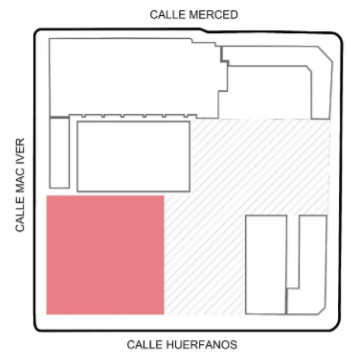
Imagen 039



Imagen 040



Imagen 041



Ficha técnica

Edificio: Merced III
Ancho: 51 m
Profundidad: 51m
m2: 26001m2
Pisos: 8
m2 totales: 18207 m2
Tipología: Oficinas

En 1978 se concluyó la construcción de **La Merced III**, cuya función se orientó a oficinas en respuesta a la creciente demanda de espacios de trabajo en el centro de Santiago. Con el objetivo de mejorar la habitabilidad en los distintos niveles, se incorporó un patio central que optimizó la iluminación y ventilación natural. Este patio culmina en el subsuelo con una pequeña plaza seca rodeada de locales comerciales, a la cual se puede acceder mediante ascensor y escaleras a través de la entrada peatonal ubicada en la calle Huérfanos. Desde el punto de vista estructural, el sistema original de tabiques fue reemplazado por vigas y columnas, lo que otorgó mayor flexibilidad en la distribución de los espacios interiores. Además, se añadieron dos niveles adicionales en la terraza, elevando la altura del edificio de seis a ocho pisos habitables.



Imagen 042



Imagen 043



Imagen 044



Imagen 045



Imagen 046

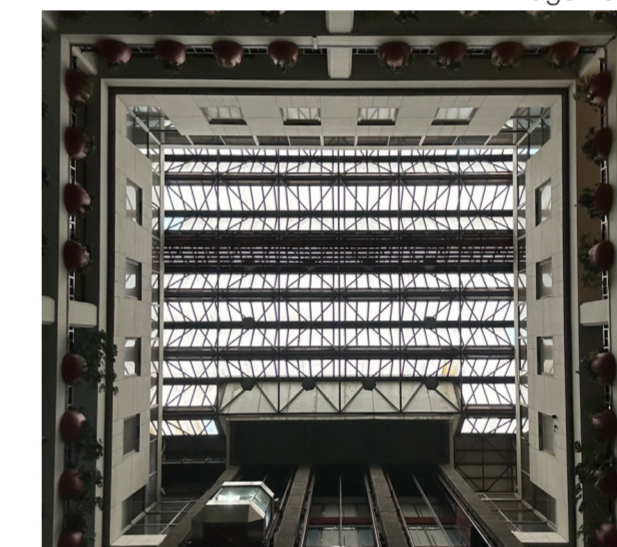


Imagen 047



Imagen 048



Imagen 049

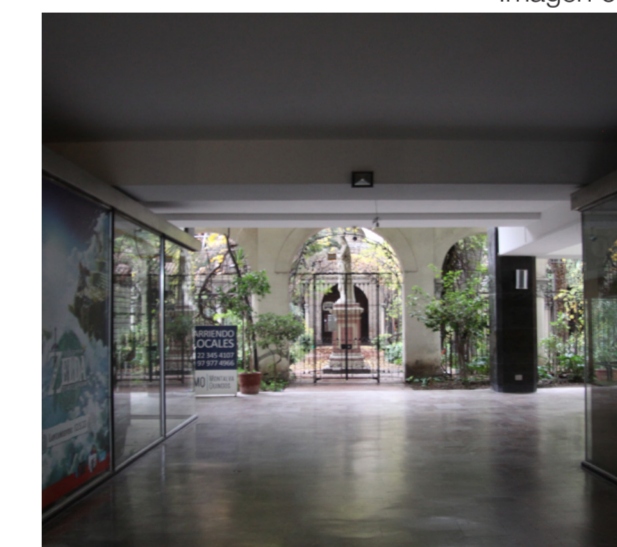


Imagen 050



Imagen 051

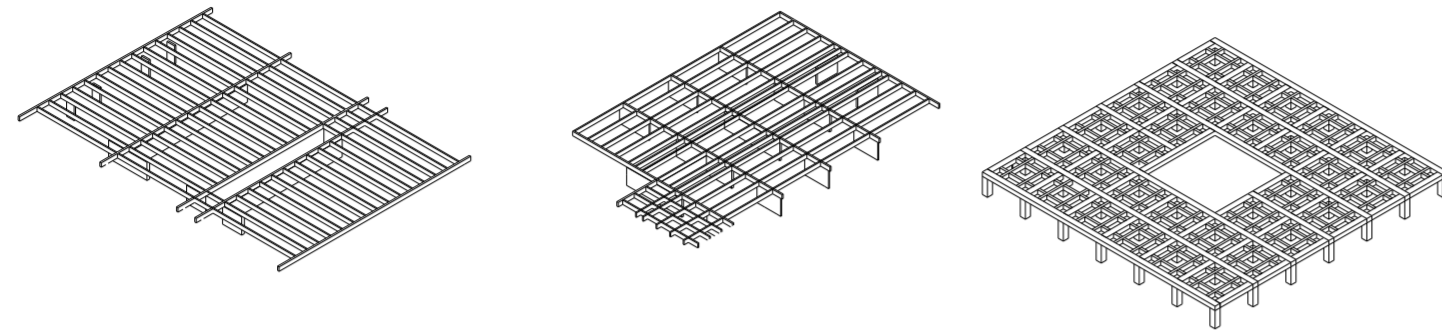


Diagrama 013

A pesar de que cada uno de los tres edificios posee un programa funcional diferenciado, todos comparten una galería comercial en la planta baja. Esta galería cuenta con accesos desde las calles Mac Iver, Huérfanos y Miraflores, las cuales presentan un desnivel aproximado de dos metros, lo que implica la necesidad de desplazarse mediante escalones a lo largo del recorrido. Aunque la galería se encuentra abierta hacia el jardín de la basílica, una reja de hierro delimita su acceso, restringiendo el ingreso únicamente a través del museo de la Basílica. Asimismo, la galería de la planta baja, además de contar con los cerramientos particulares de cada local, dispone de un sistema de rejas que regula el acceso en función del horario y día, garantizando así el control y la seguridad del espacio comercial.



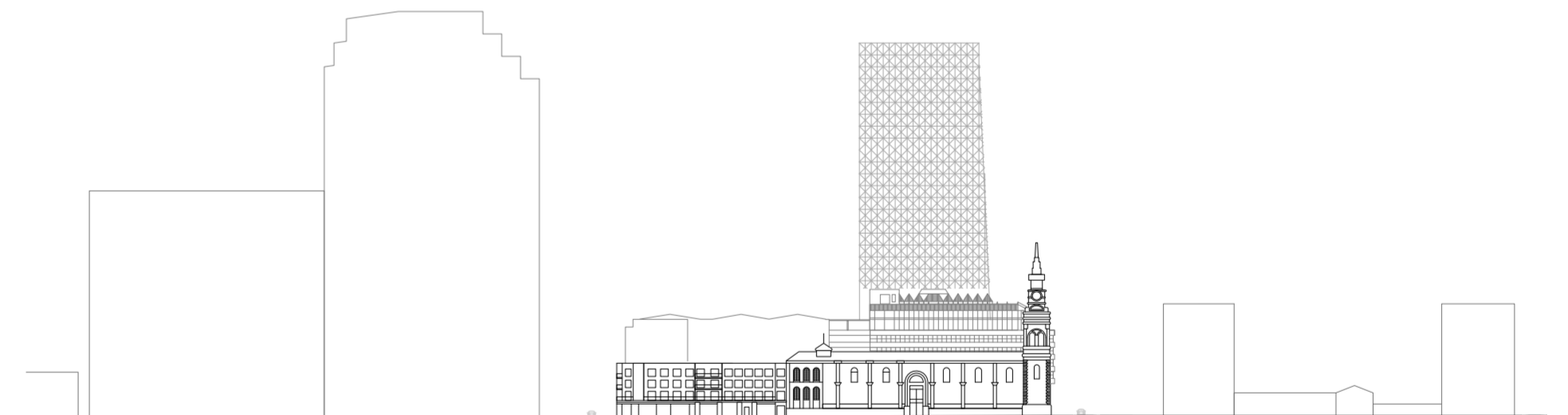
Imagen 052

En lo que respecta a la fachada de los edificios, se observa una banda continua de hormigón de un metro de altura que recorre todos los niveles, unificando visualmente las tres edificaciones. En los dos primeros edificios, esta banda cumple exclusivamente la función de antepecho, mientras que en el tercero se complementa con un cerramiento de ventanas de vidrio, retraído 0,70 metros respecto del borde de hormigón. Este espacio retranqueado alberga el sistema de instalaciones y los conductos de aire acondicionado, integrándolos de manera funcional y estética dentro del diseño arquitectónico.

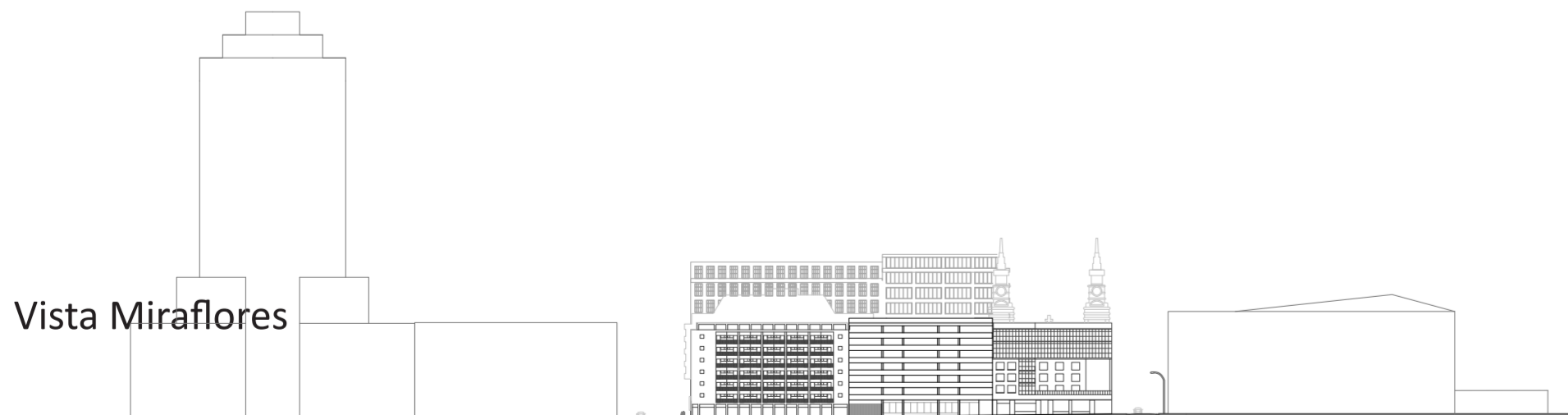
Vista Mac Iver



Vista Merced



Vista Miraflores



Vista Mac Iver



Análisis actual

Se llevó a cabo un análisis de la planta baja con el objetivo de evaluar el funcionamiento y la ocupación de los locales comerciales en la galería. Durante este proceso, se observó que los locales más exitosos, en términos de afluencia y actividad, se encuentran principalmente sobre la calle o a lo largo del eje que conecta Miraflores con la calle Huérfanos.

Por otro lado, se identificó que el cierre periódico del acceso desde la calle Mac Iver parece haber tenido un impacto negativo en la afluencia hacia los locales situados en esa zona. La restricción de este acceso ha provocado una disminución en la circulación peatonal en ese sector específico de la galería, lo que ha influido en una menor visibilidad y, por ende, una menor demanda de los locales ubicados allí. Como resultado, estos espacios comerciales han quedado parcialmente en desuso, lo que plantea una disfuncionalidad en el flujo de personas y, en consecuencia, afecta la actividad económica de la galería en su totalidad.

Durante una visita a las oficinas en alquiler de la galería, se realizó una entrevista con la encargada de la inmobiliaria, cuya sede se encuentra en el mismo edificio. Según la información proporcionada, actualmente solo aproximadamente el 5 % de las oficinas se encuentran en uso, mientras que el estacionamiento presenta el mejor desempeño, con una ocupación estable del 20 %.

Asimismo, se constató que la inmobiliaria, que anteriormente ocupaba cerca de una cuarta parte del tercer piso de la galería con un equipo de cincuenta personas, ha reducido significativamente su espacio. En la actualidad, opera en un local de menor tamaño en la planta baja, donde solo trabajan tres personas. La encargada indicó que permanecerán en dicho espacio por un período de tres meses, tras lo cual tienen previsto trasladarse a otra ubicación.

Además, se informó que actualmente se está gestionando el arrendamiento del edificio completo de oficinas ubicado en la intersección de Merced y Miraflores. Este panorama evidencia el creciente nivel de desocupación de las oficinas en el centro, reflejando una tendencia a la baja en la demanda de estos espacios.

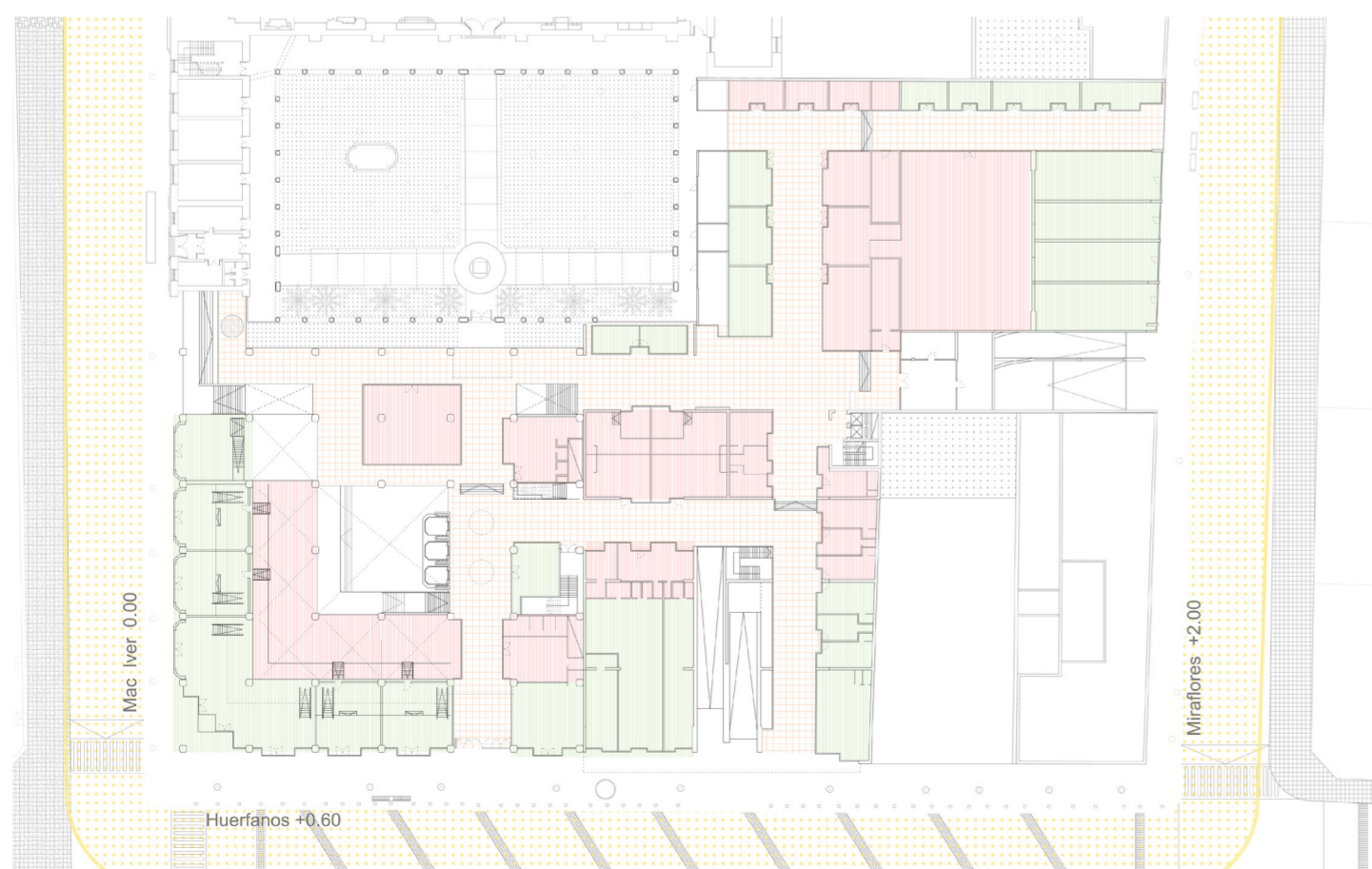


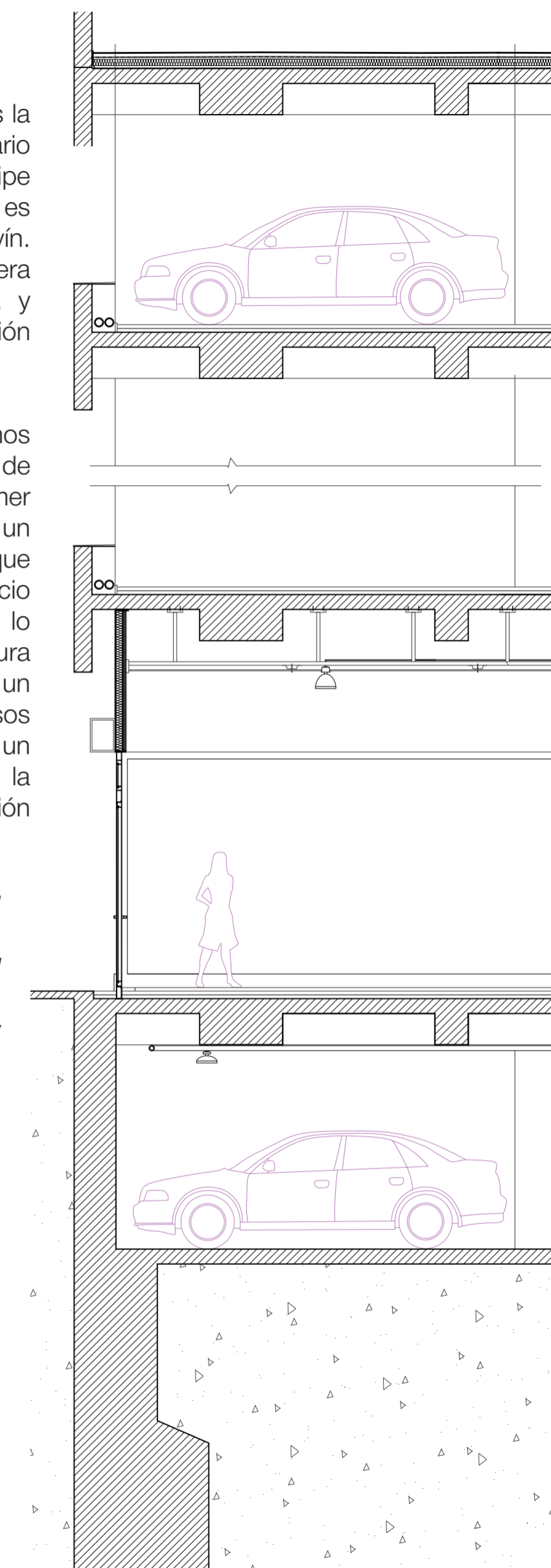
Diagrama 014

Proyecciones a futuro

Al realizar la visita a Santiago de Chile, tuvimos la oportunidad de conversar con el arquitecto Mario Pérez de Arce Antonich, quien también fue participante del proyecto y construcción de nuestra obra y es hijo del arquitecto principal, Pérez de Arce Lavín. Mario Pérez de Arce Antonich comenzó su carrera profesional acompañando al padre a obras, y luego formando parte del proceso de producción y construcción.

En la conversación con Antonich pudimos contemplar el razonamiento y el contexto de Lavín a la hora de hacer el proyecto. En primer lugar, nos habló sobre la intención de construir un edificio transformable. Esto fue producto de que no estaba de acuerdo con construir un edificio completamente dedicado al automóvil, por lo tanto, proyecta un edificio con 2.6 metros de altura libre el cual es mucho más de lo que requiere un estacionamiento. También, el nivel de los pisos está nivelados, por lo tanto, si quisieran hacer un programa que requiera la ocupación de toda la planta, únicamente deberían abrir la separación de edificios.

“Ahora la primera etapa de La Merced I se encaró en un momento particular. No era un momento de gran empuje en la ciudad de Santiago. No se estaba construyendo mucho, no había demanda importante y había una sola demanda que se hacía, que era la de construir estacionamiento. Ese edificio entonces se transformó en una planta de estacionamiento con una rampa. Ese edificio está hecho con una estructura acomodada a la idea del estacionamiento, pero que lo proyectamos con vistas a que pudiera en cualquier momento revertirse a otros usos, concretamente de oficinas, porque era un poco triste pensar que todos esos pisos iban a ser solamente depósitos de autos. Es por esto que lo proyectamos con alturas libres de 3m aproximadamente. Se impuso la idea de que las alturas de piso permitieran revertir el uso del edificio para ambos estacionamientos.”



A su vez, nos comentó la disputa que tuvieron con los mercedarios. Esto viene producto a que el equipo de arquitectos tenía la idea de convertir el parque de la iglesia en un parque público, de libre uso y en relación con esta galería que estaban por construir. La cuestión estaba en quien se iba a hacer cargo de la mantención de este nuevo parque publico, ya que hasta entonces al ser dominio de la iglesia era de su incumbencia mantenerlo limpio y cuidado, pero si se abría pasaría a manos del estado.

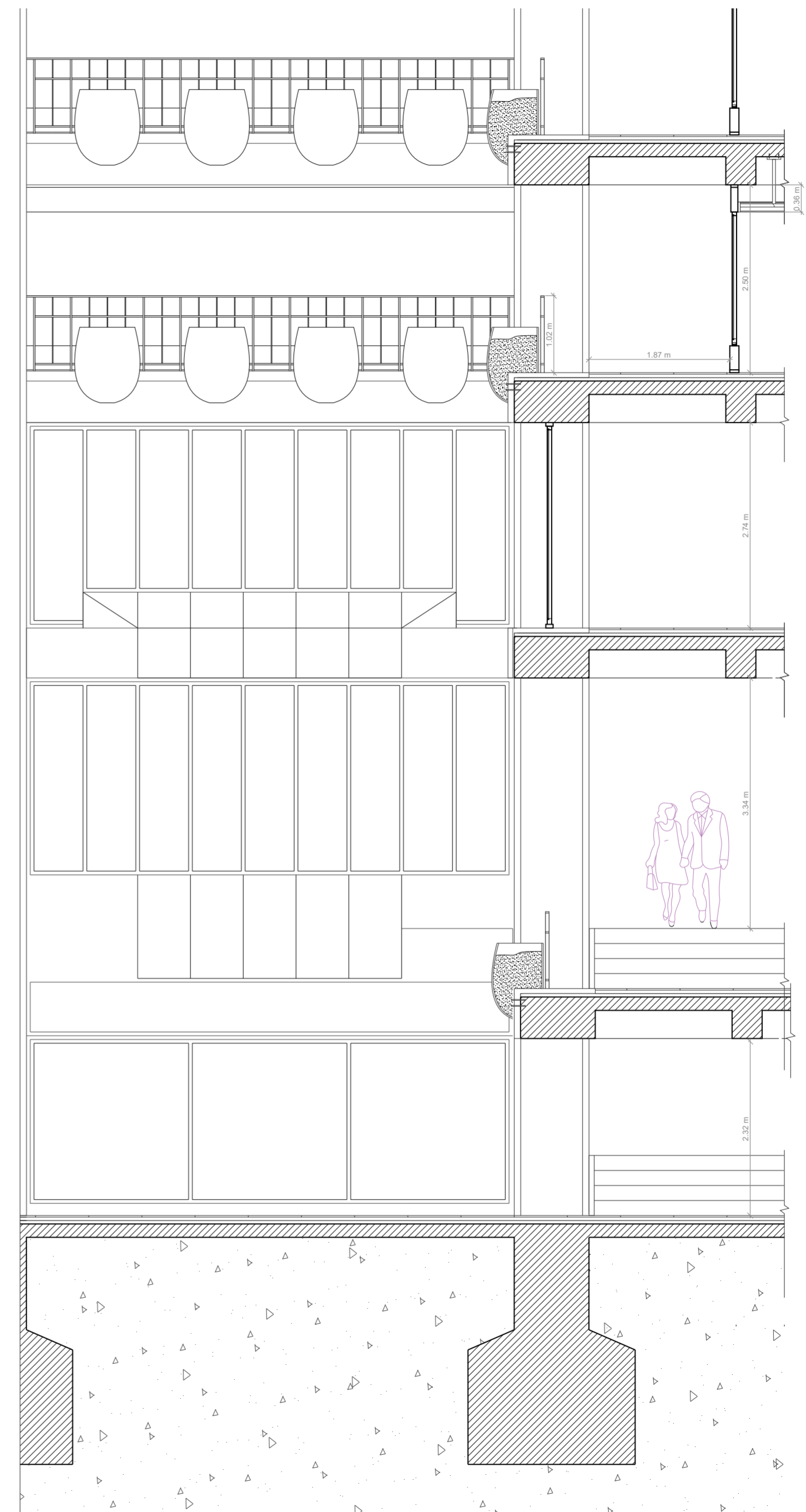
“El antiguo claustro encierra el jardín de los mercedarios. En ese jardín nosotros buscábamos que se transformara en una plaza pública, de acceso público, ya que la vida conventual estaba desapareciendo de ese lugar. Entonces ahí hubo una polémica larga, en la que nosotros proponíamos demoler el edificio que está dando a la calle Mac-iver (actual museo de la Merced) y abrir esta plaza a la ciudad. Querían salvar el edificio que cierra el claustro y la plaza que es cerrada por ese claustro hacia la ciudad. Ese edificio tiene mérito, es un edificio de albañilería de una factura. Muy del siglo 19. El beneficio de abrir la plaza a la ciudad era superior el beneficio de salvar una albañilería del siglo 19. Perdimos. Así es la vida. Pero bueno, ahí está la realidad y quedó con un cierto carácter positivo. Todo el tema de la incorporación de las redes de peatonales con esta plaza interna, pero de la cual los los frailes conservaron, decidieron conservar el uso y el dominio.”

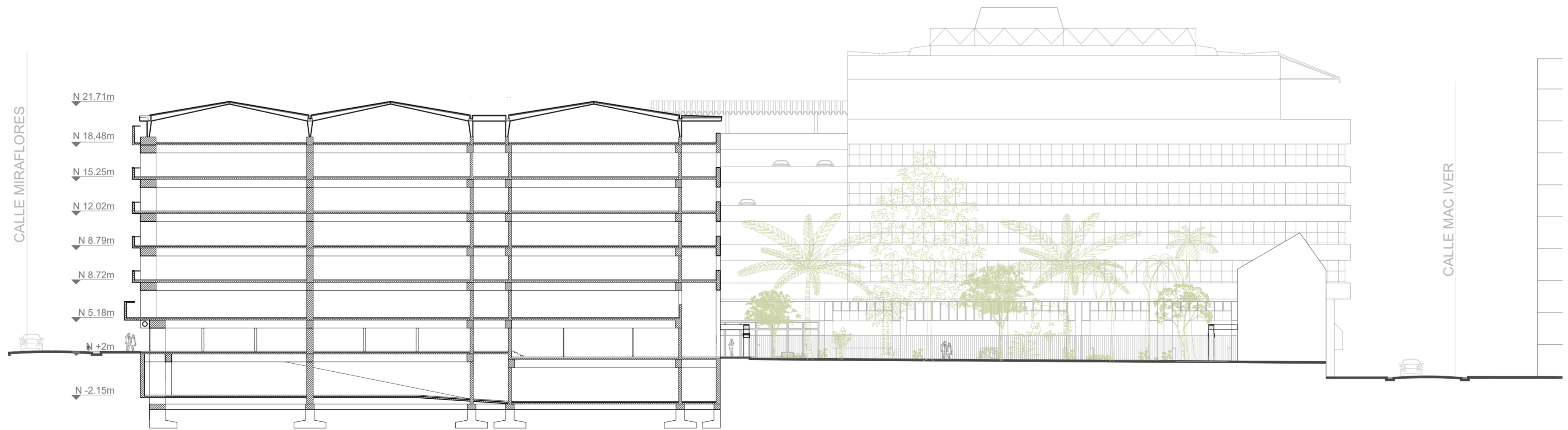
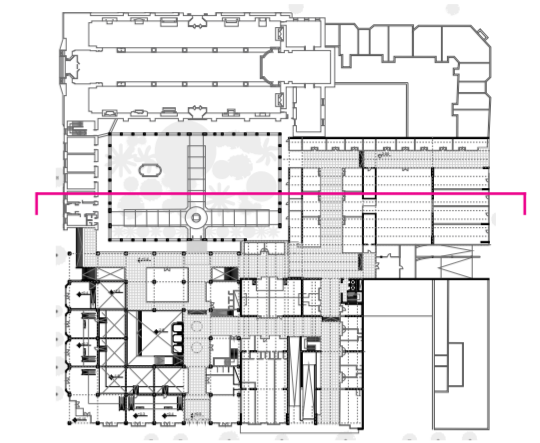
La conversación con el arquitecto Mario Pérez de Arce Antonich nos permitió comprender en profundidad los principios y decisiones detrás del diseño y construcción del proyecto. Quedó en evidencia la visión de su padre, Pérez de Arce Lavín, quien concibió un edificio flexible, capaz de adaptarse a distintos usos a lo largo del tiempo, anticipando así las necesidades futuras de la ciudad.

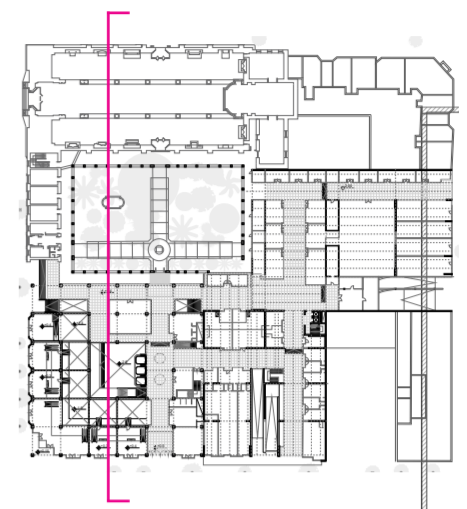
Asimismo, se destacó el contexto urbano y social en el que se desarrolló la obra, marcado por una baja demanda de construcción y la necesidad de espacios de estacionamiento. Sin embargo, la intención de proyectar una estructura transformable demuestra una perspectiva innovadora que trasciende las exigencias del momento. Por otro lado, la disputa con los mercedarios refleja el constante desafío de equilibrar la preservación del patrimonio con la apertura de espacios urbanos al público. Si bien la propuesta de convertir el parque de la iglesia en una plaza pública no se concretó, el debate evidencia la importancia de integrar la arquitectura con el entorno y las necesidades de la comunidad.

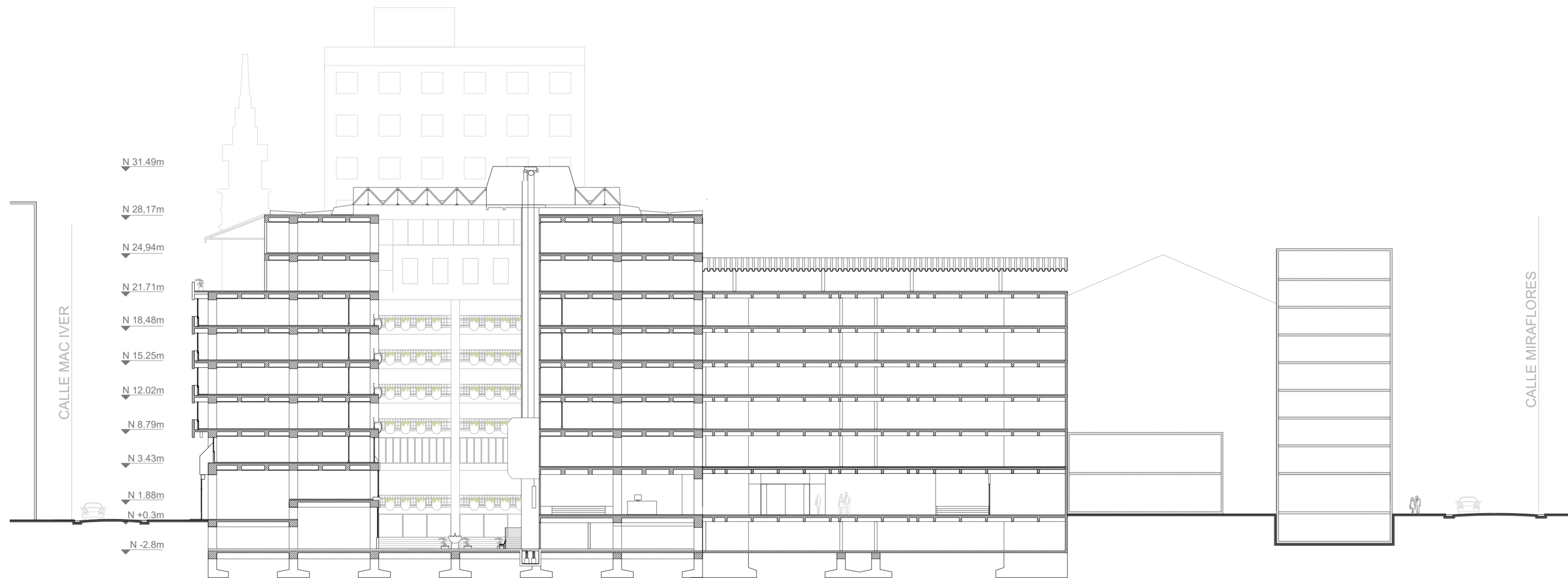
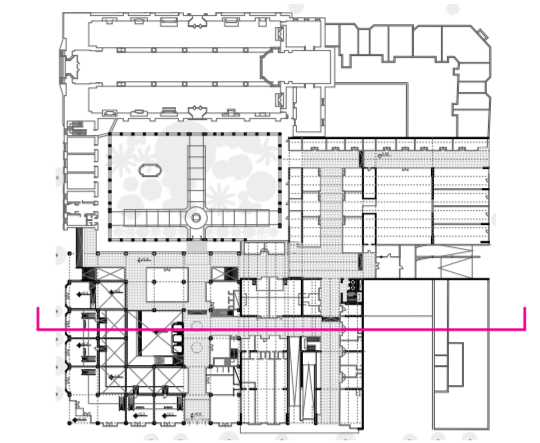


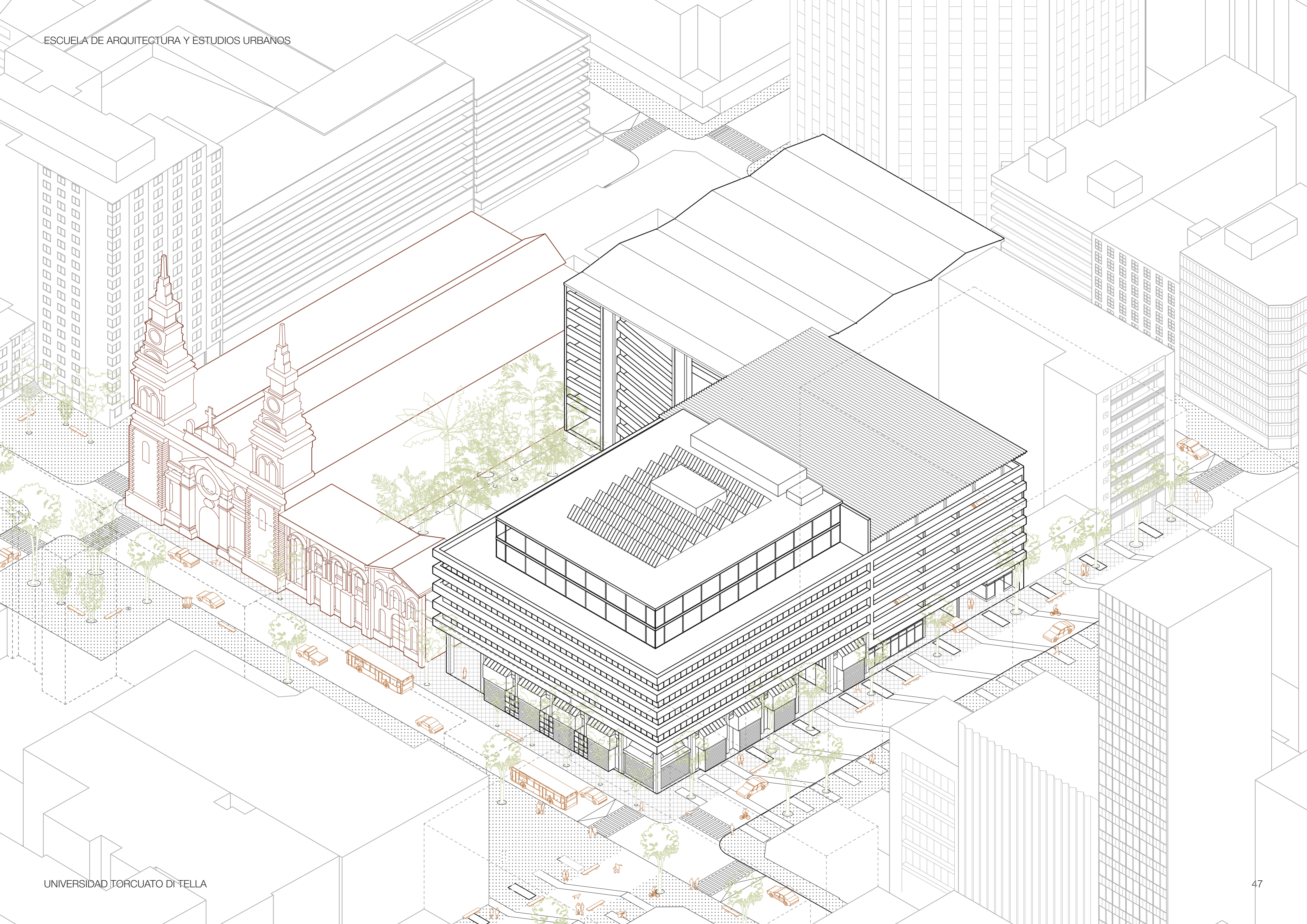
Imagen 053













Investigaciones relevantes

Diagnóstico del centro de Santiago

El centro histórico de Santiago, y en particular la manzana en estudio, atraviesa un proceso de vaciamiento progresivo. Antes de la pandemia, su dinámica urbana estaba determinada por el horario laboral (8:00–17:00 horas), con una alta concentración de oficinas, comercios y galerías que estructuraban el uso del espacio. Sin embargo, la consolidación del teletrabajo y la relocalización de actividades hacia zonas como Providencia han generado una disminución sostenida de la ocupación, resultando en oficinas en desuso, cierre de comercios y un incremento de la percepción de inseguridad en horario nocturno (Municipalidad de Santiago, 2023).

Pese a este deterioro, el sector conserva atributos urbanos que pueden sustentar su revitalización. Su patrimonio arquitectónico y cultural constituye un activo infrautilizado con capacidad para atraer nuevos residentes y fomentar una mayor permanencia de población. Como señala el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022), “la localización estratégica y la conectividad del centro, respaldadas por una infraestructura consolidada de transporte público y redes peatonales, ofrecen condiciones favorables para la reconfiguración de usos” (p. 15). En particular, la estructura urbana existente—como los corredores peatonales que articulan el centro histórico—proporciona una base para la implementación de estrategias de usos mixtos que combinen vivienda, comercio y equipamientos culturales, promoviendo una ocupación más continua a lo largo del día.

En este contexto, la reconversión de edificios subutilizados en espacios residenciales se presenta como una estrategia central para revertir el vaciamiento del área. La incorporación de vivienda permitiría no solo reactivar la demanda de bienes y servicios locales, sino también consolidar un entorno urbano más equilibrado y resiliente, donde la interacción entre lo residencial, lo comercial y lo cultural contribuya a la sostenibilidad del centro histórico (CEPAL, 2023).



Imagen 012



Imagen 013



Imagen 014

Segun Buildings (2024) la desocupación de oficinas en el centro de Santiago de Chile alcanza un 42.8%, con 125 inmuebles disponibles de un total de 292. De estos, el 56% lleva más de tres años desocupado, lo que refleja un problema estructural agravado por el estallido social de 2019, la pandemia y la percepción de inseguridad. La inseguridad y el deterioro del entorno son factores clave que han desincentivado la ocupación de oficinas en el centro de Santiago de Chile. La percepción de inseguridad, agravada por el estallido social de 2019 y la pandemia, ha generado un clima de desconfianza entre empresas y trabajadores. Según la Cámara Nacional de Comercio (CNC), el 79% de los locatarios reporta que los asaltos y robos a transeúntes ocurren con alta frecuencia en el sector.



Imagen 009



Imagen 010



Imagen 011

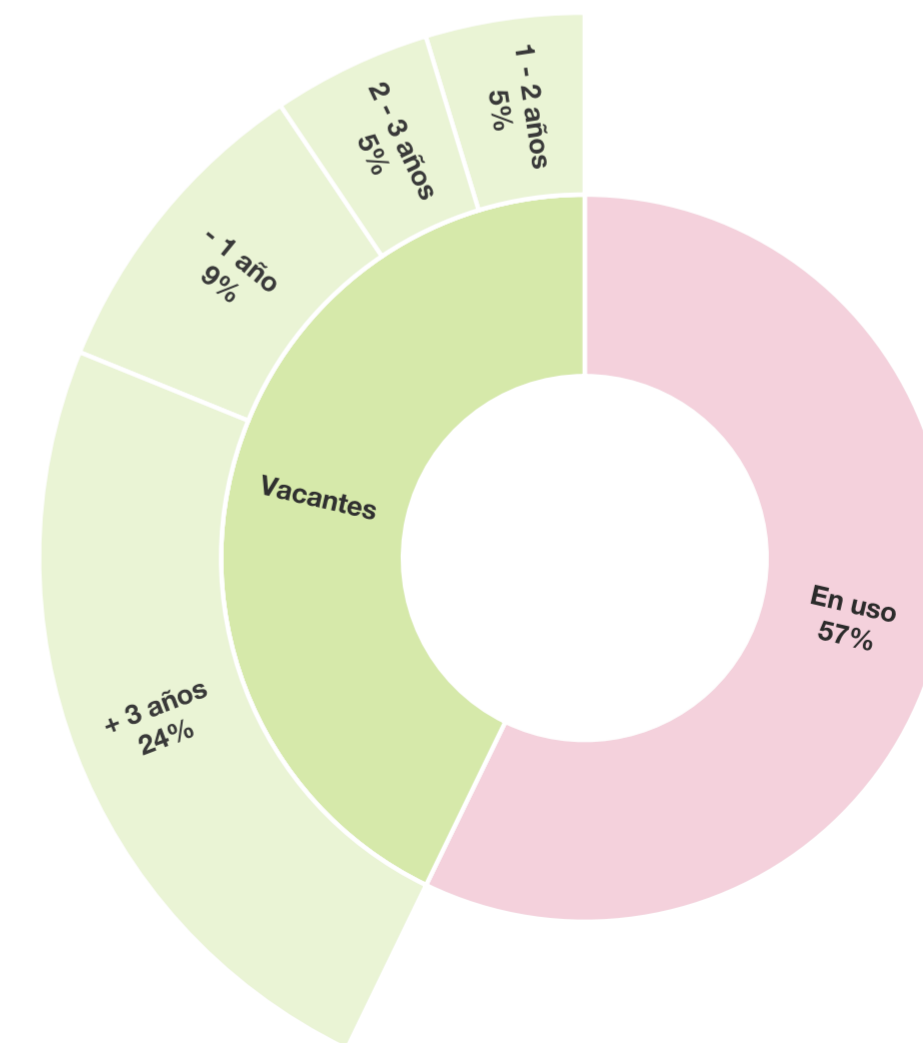


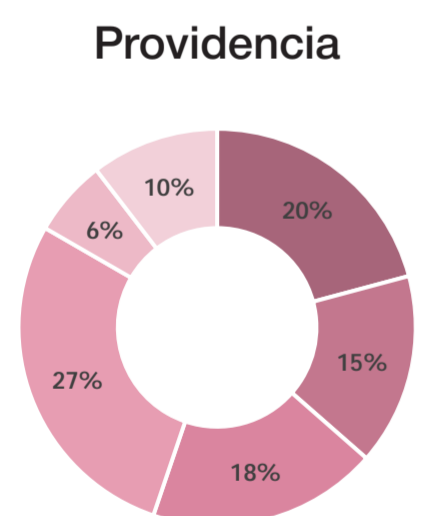
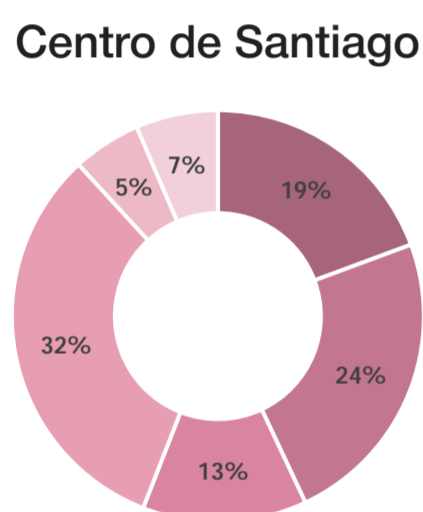
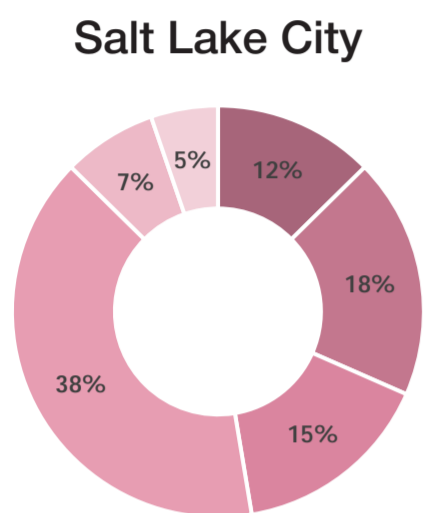
Diagrama 005

El Fenómeno del vaciamiento de los centros Urbanos

La reconversión del centro histórico de Santiago requiere estrategias fundamentadas en evidencia empírica. Un estudio de la School of Cities de la Universidad de Toronto (2023) analizó la recuperación de 66 centros urbanos en Estados Unidos y Canadá tras la pandemia, utilizando datos de movilidad de la empresa Spectus para evaluar actividad económica, ocupación de oficinas y tráfico peatonal entre 2019 y 2023. Los resultados evidenciaron recuperaciones dispares: mientras ciudades como San Francisco y Nueva York, dependientes del turismo y del sector tecnológico, alcanzaron solo el 40 % de su actividad prepandémica, otras como Salt Lake City lograron un 82 %.

Salt Lake City presenta un caso relevante debido a tres factores. En primer lugar, su diversificación funcional permitió mitigar los efectos del teletrabajo, dado que las oficinas representaban únicamente el 24 % de la actividad del centro. En segundo lugar, la ciudad implementó un proceso de densificación residencial mediante la conversión de más de 20 edificios en desuso, lo que incrementó en un 18 % la población en el área central. En tercer lugar, la reconfiguración del espacio público a través del programa Open Streets propició la peatonalización de calles y la incorporación de ferias, espectáculos y espacios de encuentro, con efectos positivos sobre la actividad comercial y la atracción de nuevos residentes (University of Toronto, 2023).

En Santiago, la disminución en la ocupación de oficinas ha generado un entorno urbano fragmentado, con altos niveles de vacancia y reducción de actividades comerciales. La reconversión de estos inmuebles en vivienda permitiría consolidar un flujo permanente de habitantes, mejorar la seguridad nocturna y reactivar la economía local. Asimismo, la infraestructura existente—galerías comerciales, plazas y corredores peatonales—ofrece soporte para la integración de servicios complementarios, como mercados, centros culturales y equipamientos de proximidad. Un ejemplo concreto es el eje peatonal del casco histórico, cuya activación podría estructurarse en función de usos diferenciados según franjas horarias (Municipalidad de Santiago, 2023).



- Viviendas
- Oficinas
- Galerías Comerciales
- Otros Usos
- Estacionamientos
- Espacios Verdes

Diagrama 006

No obstante, este proceso enfrenta desafíos significativos. El estudio de Toronto señala que, incluso en ciudades con recuperación acelerada, la ocupación de oficinas permanece un 30 % por debajo de los niveles de 2019. En Santiago, la transformación del centro histórico debe considerar la coexistencia de nuevas dinámicas residenciales con actividades económicas tradicionales, evitando la homogeneización funcional. Asimismo, la implementación de estrategias de revitalización depende de una coordinación público-privada aún incipiente en el contexto local. La ausencia de políticas de vivienda asequible y los efectos de la especulación inmobiliaria podrían derivar en procesos de gentrificación similares a los observados en Austin o Denver (University of Toronto, 2023).

La evidencia internacional sugiere que la resiliencia urbana no radica exclusivamente en la recuperación del mercado de oficinas, sino en la capacidad de las ciudades para reconfigurar su estructura funcional e incorporar nuevos habitantes. Como plantea el informe de la Universidad de Toronto, “la sostenibilidad de un centro urbano no se mide en términos de superficie de oficinas ocupadas, sino en su capacidad de ser habitado y apropiado en múltiples temporalidades”(University of Toronto, 2023, p. 8).

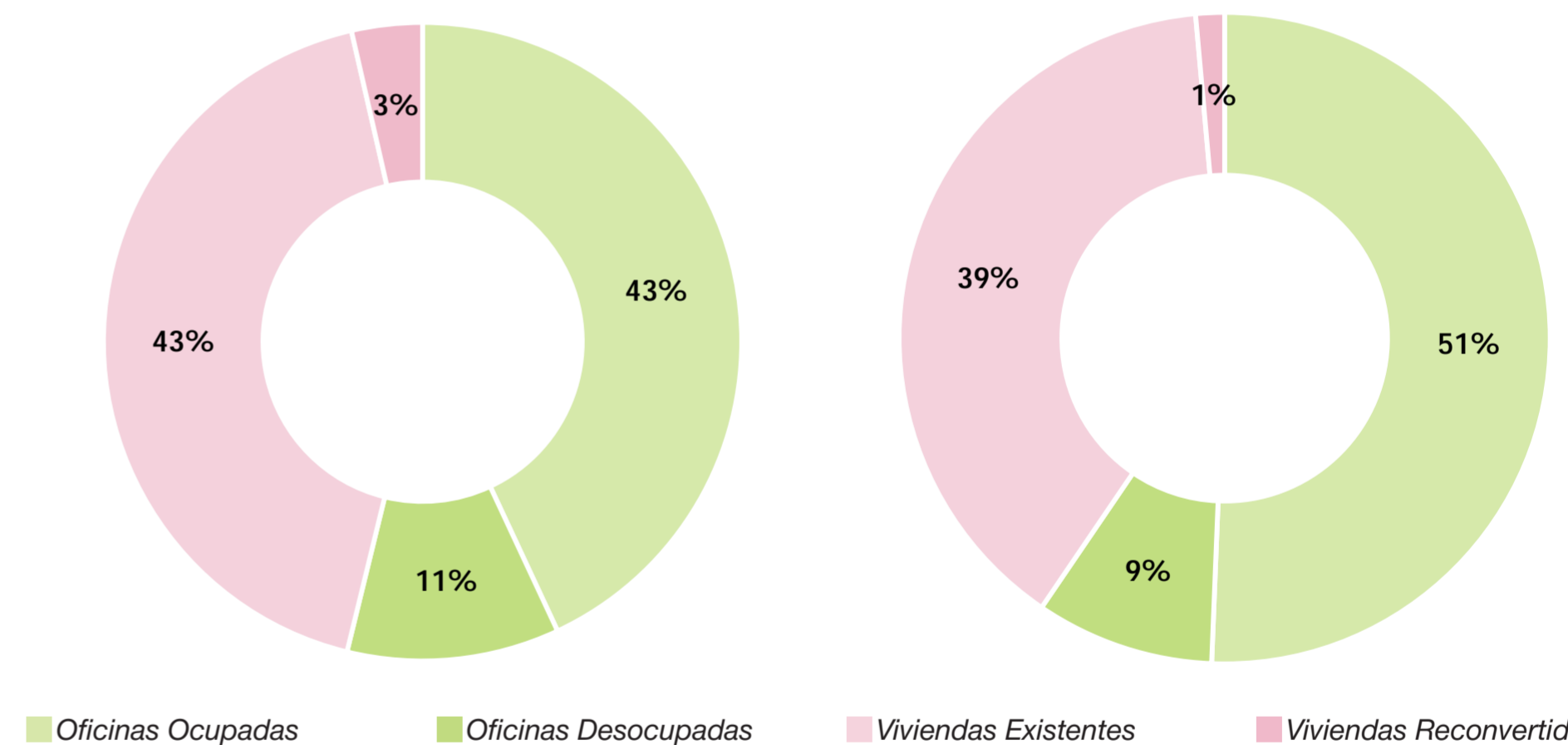


Diagrama 007

Salt Lake City ha destacado en la reconfiguración de oficinas a viviendas, con proyectos emblemáticos como The Grove (244 departamentos) y Seraph (217 unidades), que suman ~80.000 m² transformados en 2024-2025. Esta tendencia responde a una alta vacancia de oficinas (20%) y una creciente demanda de vivienda asequible, impulsada por incentivos públicos y flexibilización normativa. Santiago de Chile, que enfrenta una vacancia de oficinas del 14,9% y una escasez de viviendas en el centro, podría beneficiarse siguiendo este modelo. Proyectos como Miraflores 590 (50 departamentos) muestran el potencial de adaptar edificios históricos, pero se requiere mayor inversión pública, flexibilización de normativas y estrategias para atraer residentes permanentes, revitalizando el centro y equilibrando la oferta residencial.

Ventajas del centro de Santiago

La priorización de la vivienda en el centro de Santiago no es una decisión arbitraria, sino el resultado de un diagnóstico local sustentado en evidencia internacional sobre procesos de recuperación urbana postpandemia. La disponibilidad de infraestructura, la accesibilidad y la necesidad de diversificar los usos urbanos consolidan esta transformación como una estrategia tanto viable como necesaria para la revitalización del área central.

Conectividad Multimodal y Accesibilidad Urbana

El centro de Santiago se caracteriza por su elevada conectividad, concentrando el 78% de las conexiones de transporte público del área metropolitana. Este sistema incluye una red de metro con cinco líneas convergentes, corredores de buses RED y alternativas de transporte complementario como el MetroTren Nos. A ello se suma la expansión de la infraestructura ciclista, que ha experimentado un crecimiento del 210% desde 2019, alcanzando 32 km de extensión en la comuna de Santiago. Esta consolidación de redes de movilidad intermodal ha incentivado el uso de sistemas de bicicletas compartidas como BikeSantiago, reduciendo la dependencia del automóvil y optimizando la accesibilidad urbana (Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, 2023).

La alta conectividad del sector constituye un factor determinante en la viabilidad de su reconversión residencial. Como señala el Plan de Movilidad 2023-2027, “la posibilidad de desplazamiento eficiente sin la necesidad de un vehículo particular no solo favorece la sostenibilidad urbana, sino que incrementa la atractividad del área para nuevos residentes” (p. 22). Asimismo, la proximidad a equipamientos clave —hospitales, universidades, oficinas gubernamentales y espacios recreativos— refuerza la idoneidad del centro como un entorno apto para la residencia permanente (DTPM, 2023).

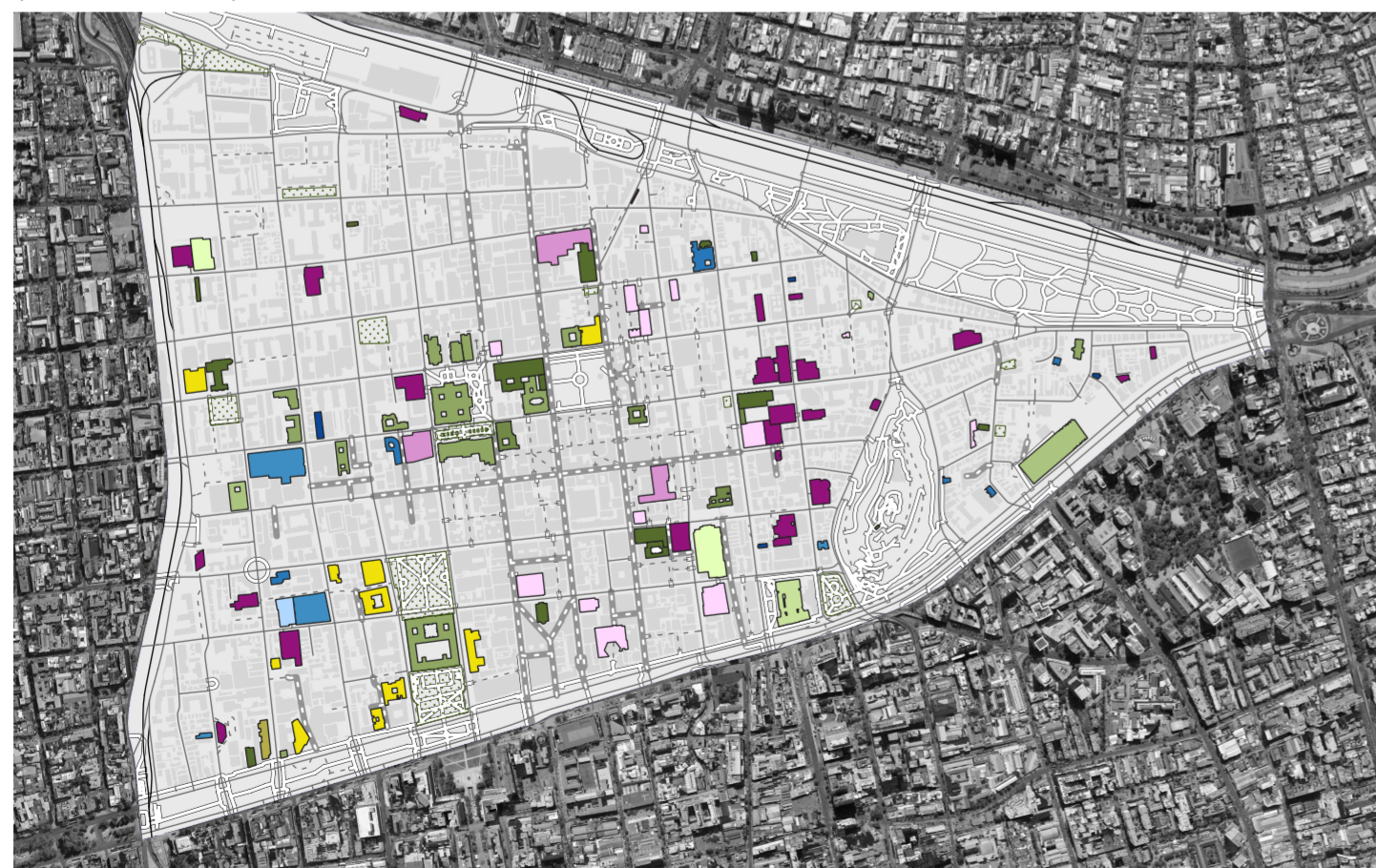


Diagrama 008

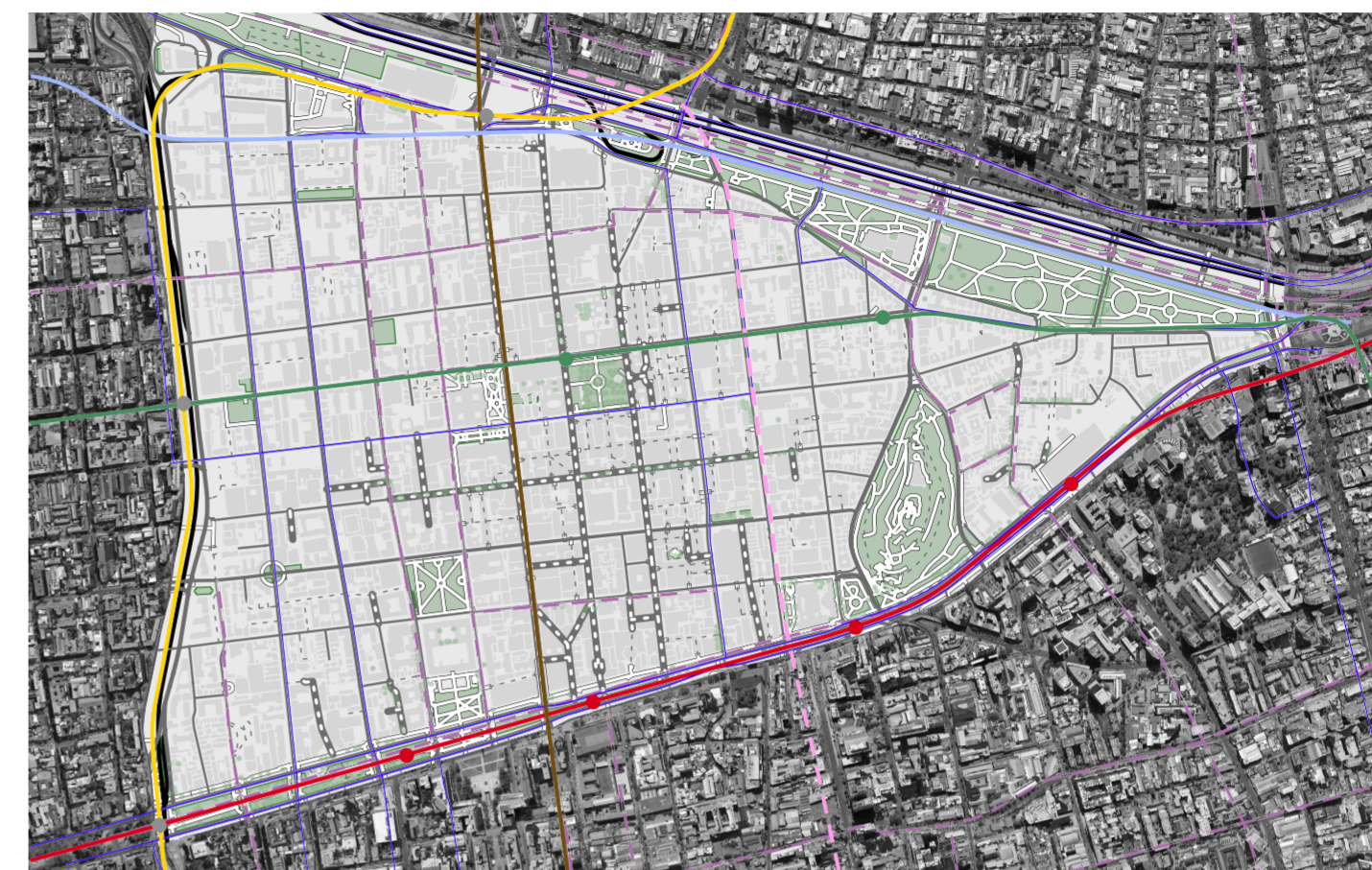


Diagrama 009

Infraestructura Cultural y Patrimonial

Además de su rol como núcleo económico, el centro de Santiago concentra el 65% de los espacios culturales públicos de la ciudad, con hitos como el Centro Cultural Gabriela Mistral (GAM), el Museo Nacional de Bellas Artes, el Teatro Municipal y la Biblioteca Nacional. Estos equipamientos no solo funcionan como referentes culturales, sino también como catalizadores de cohesión social. Iniciativas como el programa Vecinos del GAM han incrementado la participación comunitaria en un 22% desde 2021, evidenciando el impacto positivo de la cultura en los procesos de revitalización urbana (GAM, 2023).

La incorporación de vivienda en estas áreas fortalecería la interacción entre habitantes y equipamientos culturales, dotando de continuidad a la dinámica urbana más allá del horario laboral. La reconversión de edificios comerciales en residenciales permitiría, además, la integración de espacios comunes y áreas de uso mixto que promuevan la interacción entre residentes. Como destaca el Catastro Nacional de Infraestructura Cultural (2023), “la implementación de plazas interiores, terrazas verdes y espacios de reunión contribuiría a la consolidación de un entorno urbano más cohesionado y resiliente” (p. 45).

- Vías de Transporte Público**
 - Buses
 - Línea 1
 - Línea 2
 - Línea 3
 - Línea 5
 - Línea 7 (en construcción)
 - Línea 9 (proyectada)
- Educación**
 - Centro de Estudios Superiores
 - Escuela
 - Universidad
 - Instituto Terciario
- Cultura**
 - Teatro
 - Biblioteca
 - Centro de Artes
 - Edificio Patrimonial
 - Museo
 - Patrimonio Religioso
 - Plaza
- Comercio**
 - Galería Comercial
 - Centro Comercial
 - Estacionamiento
- Servicios**
 - Clínica
 - Edificio Gubernamental

Conectividad Regional y Proyección Estratégica

El centro de Santiago opera como un nodo de movilidad no solo a escala metropolitana, sino también regional. Terminales de transporte como Alameda y San Borja registran aproximadamente 800 salidas diarias con destino a 15 regiones del país, mientras que la proximidad al Aeropuerto Arturo Merino Benítez (a 20 minutos por Autopista Central) y la modernización de la Ruta 68 —que reducirá el tiempo de viaje a Valparaíso a 45 minutos— consolidan su posición estratégica (JTT, 2023).

En este contexto, la diversificación del parque habitacional en el área central permitiría captar distintos perfiles de población, incluyendo jóvenes profesionales, adultos mayores y estudiantes. La posibilidad de residir en el centro, con acceso inmediato a múltiples servicios y redes de transporte, reduciría los tiempos de traslado y mejoraría la calidad de vida de los habitantes, incentivando la repoblación del sector (CEPAL, 2023).

Oportunidad Económica y Costo del Suelo

En términos económicos, el centro de Santiago representa una oportunidad singular dentro del contexto urbano chileno. A diferencia de sectores como Providencia o Las Condes, el valor del suelo en esta zona es hasta un 35% inferior, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción (2023). Esta brecha, que se ha profundizado tras la desocupación de oficinas y comercios en el período postpandemia, configura un escenario propicio para el desarrollo de un modelo de regeneración urbana más inclusivo y accesible.

Lejos de constituir un mero indicador económico, el menor costo del suelo podría actuar como un mecanismo de diversificación social y funcional, facilitando el acceso a la vivienda a una población heterogénea y fomentando dinámicas urbanas más equilibradas. Como señala la CEPAL (2023),

“la revitalización del centro no solo atendería la necesidad de nuevos espacios residenciales, sino que contribuiría a la consolidación de un tejido urbano más resiliente y adaptable a las transformaciones contemporáneas de la ciudad” (p. 12).

Perfil del posible usuario

El centro de Santiago posee un significativo potencial para integrarse en un ecosistema urbano que abarque la diversidad de necesidades de sus habitantes. Estos grupos, que incluyen estudiantes, jóvenes profesionales, adultos mayores, familias y trabajadores de servicios, comparten el espacio urbano, pero sus demandas y ritmos de vida son variados y, en muchos casos, complementarios. La interacción entre estos actores contribuye a la vitalidad continua del centro, desde la mañana hasta la noche, favoreciendo una economía circular y una convivencia urbana que, lejos de ser disonante, se alimenta de las sinergias entre ellos.

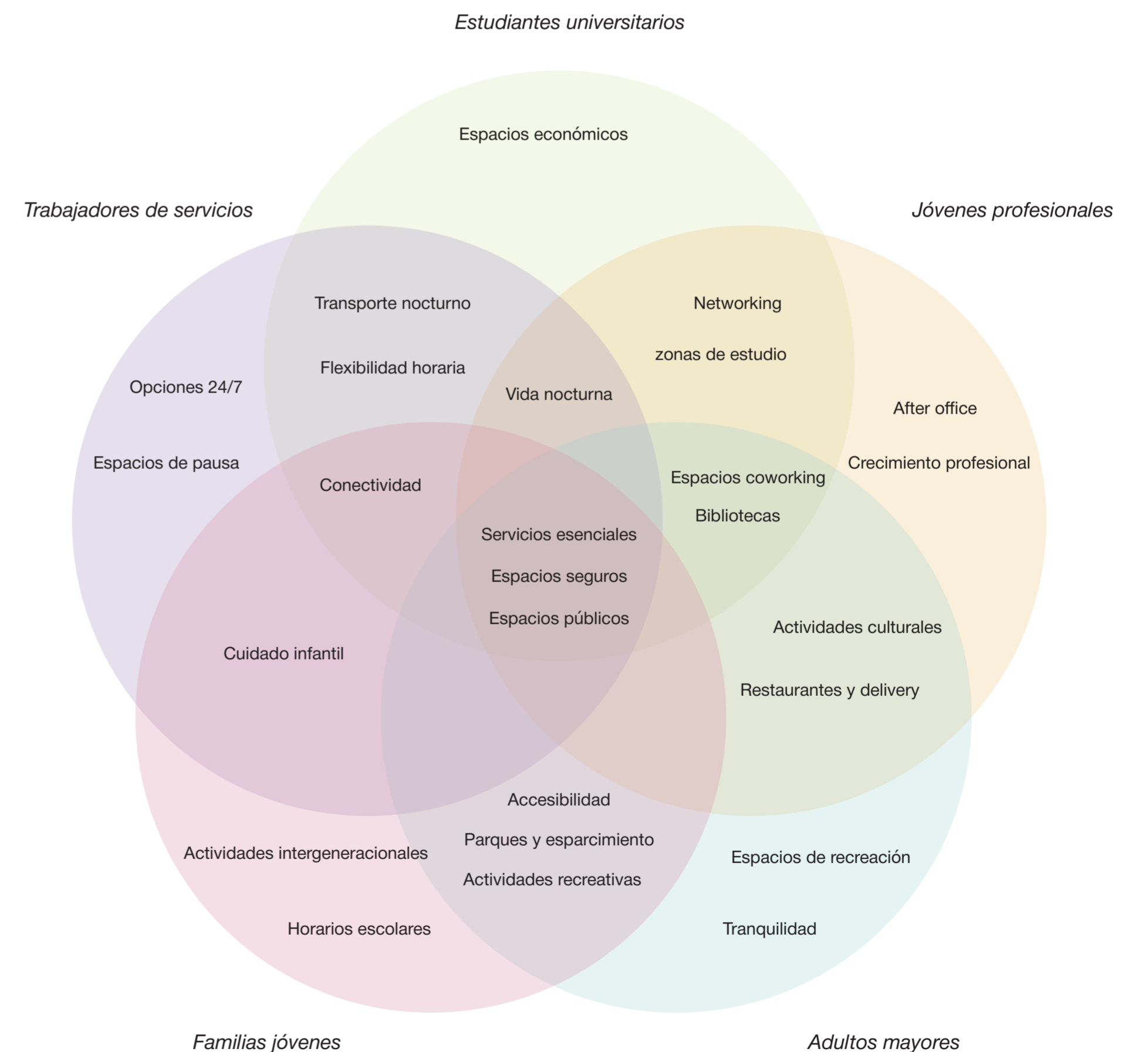


Diagrama 010



Imagen 015

En primer lugar, los estudiantes universitarios representan un grupo clave en la revitalización del centro. Su demanda se centra en el acceso a infraestructura educativa y cultural de calidad, como bibliotecas públicas, museos y centros de estudio, así como en la disponibilidad de transporte público eficiente que les permita desplazarse entre sus hogares, instituciones académicas y espacios de recreación. Como señala López Morales (2009),

“la proximidad a servicios educativos y culturales es un factor determinante en la elección de residencia para estudiantes universitarios, especialmente en áreas centrales con alta conectividad” (p. 45).

Sus horarios de actividad se concentran principalmente en las mañanas y tardes, con picos de movilidad durante los cambios de turno en las estaciones de metro cercanas a universidades como la Universidad de Chile o la Universidad de Santiago. Por las noches, su presencia en bibliotecas y cafés con acceso a internet contribuye a mantener activas ciertas áreas del centro, mitigando la percepción de inseguridad asociada a los vacíos urbanos.

En segundo lugar, los jóvenes profesionales, muchos de ellos insertos en sectores creativos y tecnológicos, demandan conectividad digital y física de alta calidad. Para ellos, la proximidad a espacios de coworking, redes de transporte rápido y nodos de innovación cultural es fundamental. Como indica Brain Valenzuela (2023),

“los jóvenes profesionales buscan entornos urbanos que combinen flexibilidad laboral, acceso a servicios culturales y conectividad, lo que los convierte en un grupo clave para la revitalización de áreas centrales” (p. 12).



Imagen 016

Sus patrones de uso tienden a ser más flexibles, con una presencia significativa durante las tardes y noches, cuando participan en eventos culturales, talleres profesionales o reuniones informales en bares y restaurantes. Esta franja horaria, tradicionalmente débil en el centro, se vería reforzada por su presencia, generando un flujo constante de personas que dinamiza el comercio y los servicios nocturnos.



Imagen 017

Los adultos mayores, por su parte, constituyen un grupo con necesidades específicas en términos de accesibilidad y servicios de salud. Para ellos, la proximidad a hospitales, consultorios y farmacias es prioritaria, así como el acceso a espacios públicos seguros y actividades culturales adaptadas a sus intereses. Según un estudio de la Universidad Católica de Chile (2020),

“la integración de adultos mayores en áreas centrales depende de la disponibilidad de servicios de salud y espacios públicos accesibles, que fomenten su participación en la vida comunitaria” (p. 60).



Imagen 018

Su actividad se concentra en las mañanas y primeras horas de la tarde, cuando visitan mercados, asisten a talleres en centros culturales o participan en actividades recreativas en plazas y parques. Su presencia contribuye a la vitalidad diurna del centro, complementando la actividad generada por otros grupos.

Las familias jóvenes, otro segmento relevante, buscan acceder a servicios educativos y de esparcimiento que favorezcan su calidad de vida. La cercanía a colegios de alto rendimiento, parques infantiles y centros de salud pediátricos es fundamental para este grupo. Como destaca Carrasco Pérez (2007),

“la creación de entornos urbanos familiares requiere de una planificación que integre servicios educativos, áreas verdes y transporte seguro, especialmente en áreas centrales con alta densidad” (p. 34).



Imagen 019

Sus rutinas giran en torno a los horarios escolares, con una presencia marcada durante las mañanas y tardes, cuando realizan desplazamientos cortos entre sus hogares, instituciones educativas y espacios de recreación familiar. Su integración en el centro no solo fortalece la cohesión social, sino que también fomenta la creación de entornos seguros y amigables para la infancia.



Imagen 020

Finalmente, los trabajadores de servicios, cuyos horarios suelen ser rotativos y extendidos, requieren acceso a transporte público confiable durante la noche y madrugada, así como a servicios básicos como comedores y farmacias de horario extendido. Como señala un informe de Estudios Urbanos UC (2017),

“la presencia de trabajadores de servicios en áreas centrales durante horas no convencionales es fundamental para mantener la actividad económica y reducir los vacíos urbanos asociados a la inseguridad” (p. 22).

Su participación en la economía local, a través del consumo en pequeños comercios y servicios, fortalece la red económica del área.

INVESTIGACIONES RELEVANTES
Estudiantes universitarios



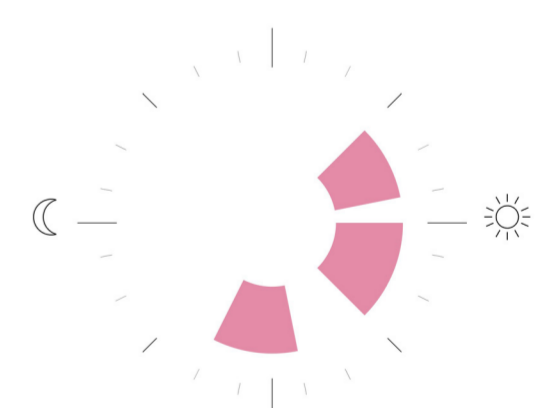
Jóvenes profesionales



Adultos mayores



Familias jóvenes



Trabajadores de servicios



Diagrama 011

La interacción de estos grupos genera un ciclo de actividad urbana que se extiende a lo largo del día y la noche, creando un entorno vibrante y seguro. Por las mañanas, el centro se activa con el movimiento de estudiantes y trabajadores, mientras que las tardes se caracterizan por la presencia de familias y adultos mayores en plazas y centros culturales. Al anochecer, jóvenes profesionales y trabajadores de servicios mantienen viva la actividad en restaurantes, bares y espacios de coworking, asegurando que el centro no se convierta en un área desolada después de las horas laborales tradicionales.

Este modelo de uso mixto y multifuncional no solo optimiza la infraestructura existente, sino que también promueve la inclusión social y la sostenibilidad urbana. Sin embargo, su implementación requiere de políticas públicas que fomenten la diversidad de usos y la accesibilidad, así como de inversiones privadas que reconozcan el potencial económico de un centro habitado por comunidades diversas. En este sentido, el bajo costo del suelo en el centro de Santiago, resultado del éxodo de oficinas y comercios tras la pandemia, representa una oportunidad única para desarrollar proyectos que integren las necesidades de estos grupos y contribuyan a la revitalización del área.

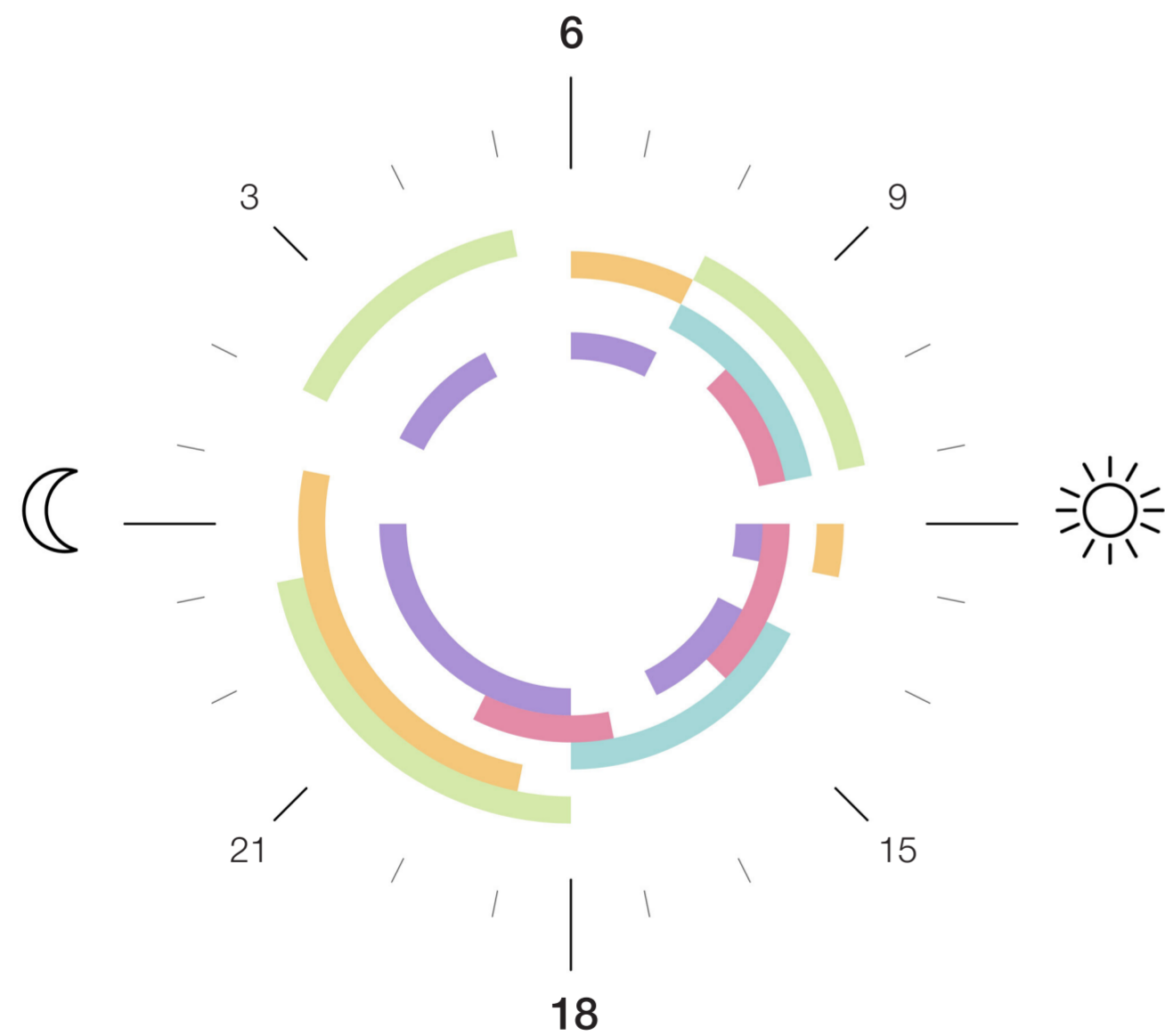
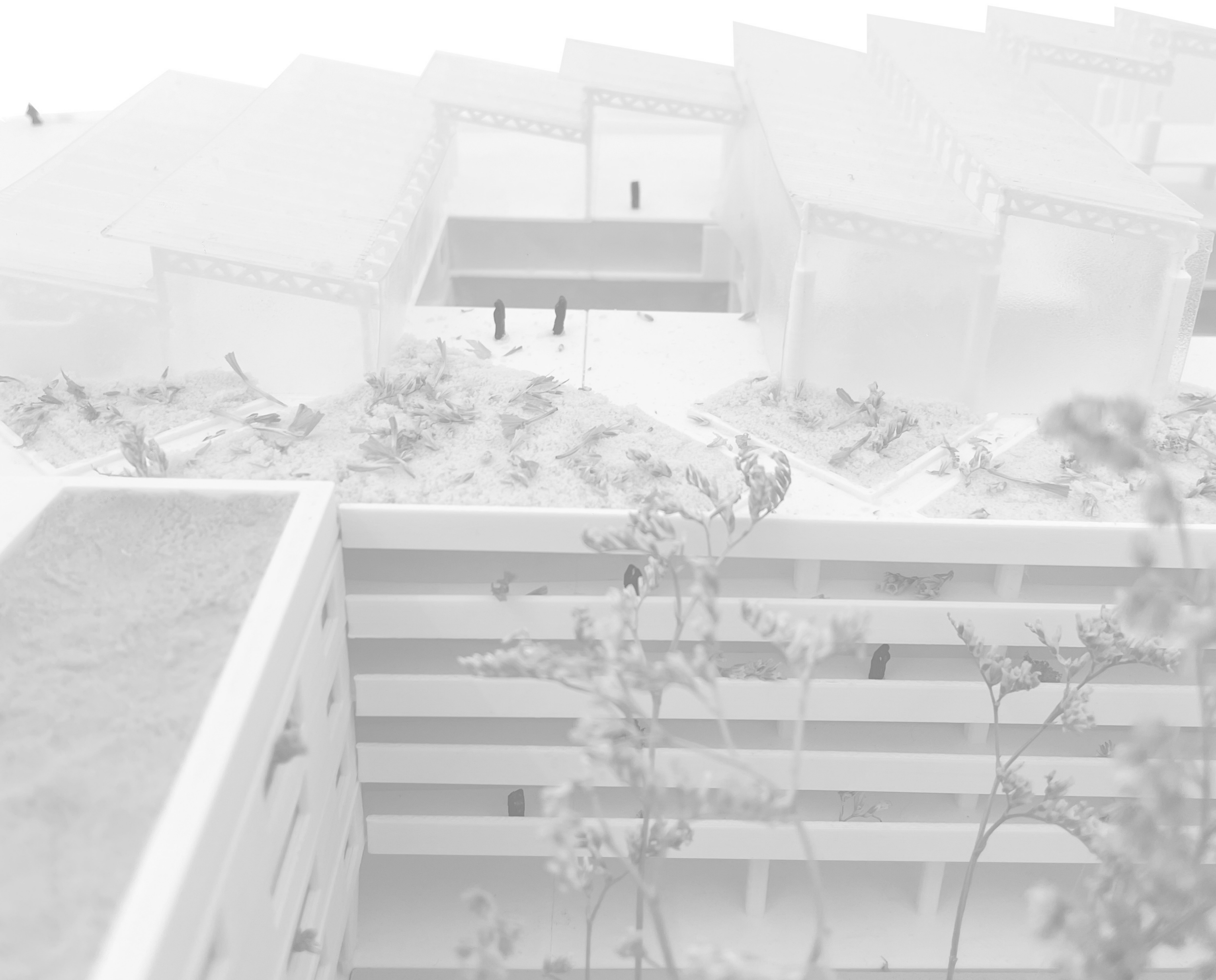
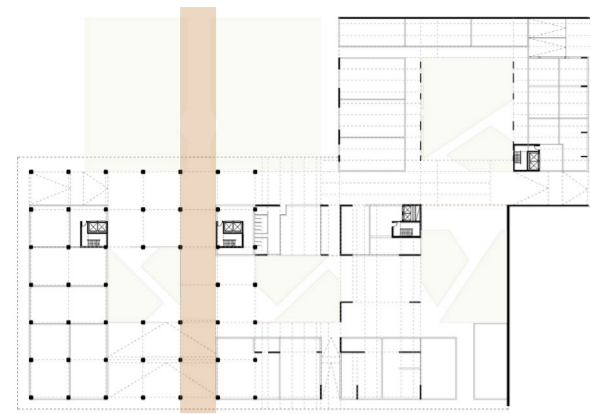


Diagrama 012

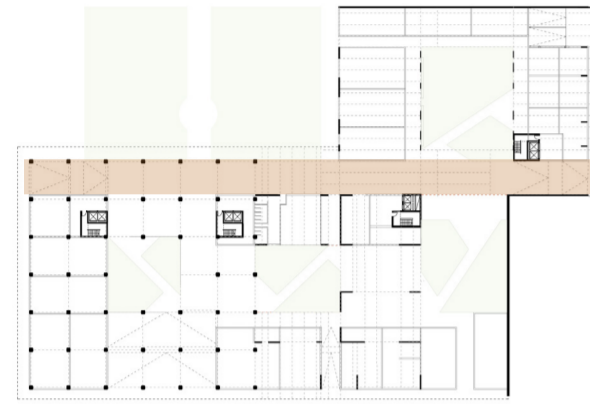


Propuesta

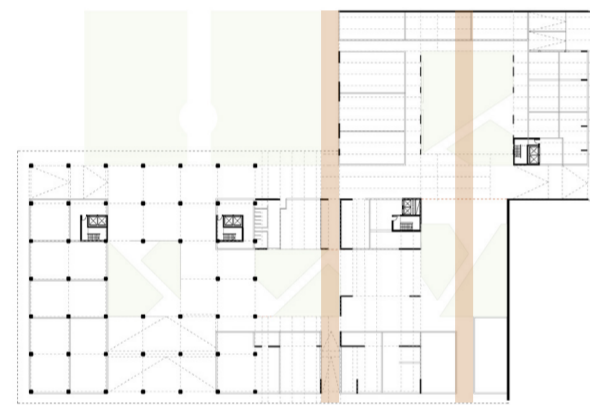




Eje Principal



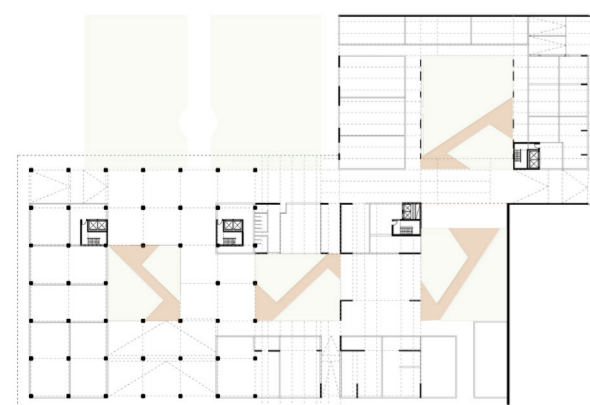
Eje Secundario



Vías Secundarias



Via Entre Patios



Pasarelas

Reconfiguración de la planta baja y galería

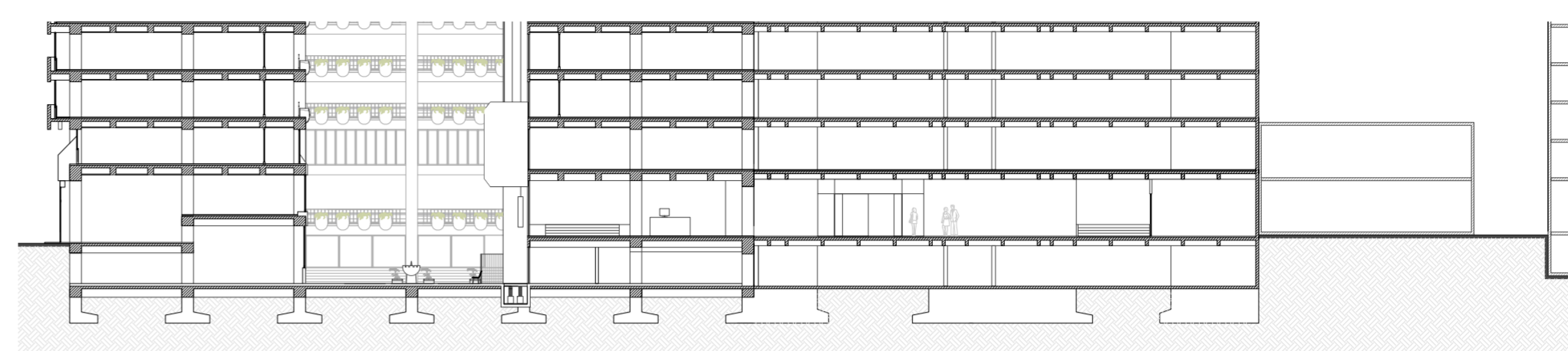
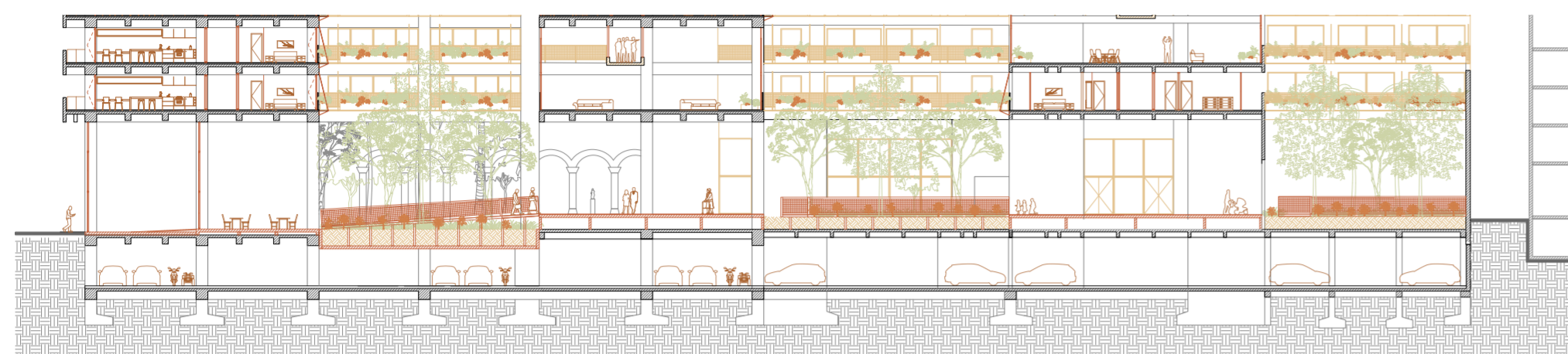
Considerando el resultado de la investigación y el estado actual de la galería, se plantea una reconfiguración integral de la galería, abordando la circulación, la topografía y la dinámica social. La propuesta establece cuatro jerarquías circulatorias que reorganizan los flujos peatonales, priorizando la conexión entre vegetación y tejido urbano mediante ejes estructurantes y una red interna que vincula patios multifuncionales. Topográficamente, se resuelve el desnivel de 2,10 metros entre calles mediante nivelaciones estratégicas, rampas suaves y la adquisición de un nuevo lote adyacente, permitiendo expandir el subsuelo con ampliaciones en Merced 3 y en el terreno incorporado.

Circulación

El proyecto, en primer lugar, reconstruye el eje central desde el jardín existente hacia calle Huérfanos, priorizando su rol como conector principal del paseo peatonal urbano. Este eje opera como un vínculo físico y visual que articula el espacio vegetal interior con la dinámica de la calle, estableciendo un umbral de transición gradual entre la naturaleza y la urbanidad. En segundo lugar, se replanteó el eje que vinculaba las calles Miraflores y Enrique Mac Iver, generando una conexión directa entre ambas a través de un trazado rediseñado que integra el jardín como nodo intermedio optimizando la accesibilidad peatonal entre dos vías de alto tráfico.

Como complemento, se definieron vías secundarias que entrelazan calle Huérfanos con los patios internos y el jardín de la iglesia, esta estrategia traslada la vegetación de las áreas verdes interiores hacia el espacio público peatonal. Finalmente, el proyecto propone un sistema interno de circulación que entrelaza los patios mediante una red de conexiones tanto visuales como peatonales. Estos espacios multifuncionales operan simultáneamente como áreas de socialización informal y nodos de comercio no estructurado. Los patios, a su vez, son atravesados por pasarelas que conectan estos espacios sociales con los ejes de circulación principales y secundarios.





Topografía

La cercanía al cerro Santa lucia condiciona a que haya una diferencia de altura de 2,10 metros entre las calles Mac Iver y Miraflores. Este desnivel, se resolvió originalmente fragmentando la planta y uniéndola mediante escaleras distribuidas en múltiples niveles, no es accesible y desconecta la galería de la calle y del jardín. Se proyecta la nivelación de la mayor parte de la galería con el jardín de la iglesia, priorizando la continuidad visual y espacial. Para ello, se introducen rampas y suaves pendientes que conectan la calle con el interior del edificio, reemplazando la fragmentación original con un suelo unificado que disimula gradualmente el cambio de cota.

Tomamos de referencia al proyecto, por MAD Architects, YueCheng Courtyard Kindergarten (2020), propone un modelo relevante: nivela el recorrido entre los sectores verdes y crea "islas" topográficas donde se encuentran los diversos programas. se retoma la idea de nivelar el terreno para generar plataformas equilibradas, utilizando los recorridos y los locales comerciales como elementos que absorben las diferencias de altura. Además, se estudió las galerías del Copán de Niemeyer se actualizan estos conceptos al incorporar cerramientos adaptados a la pendiente, evitando líneas rectas rígidas y favoreciendo una integración orgánica con el entorno.

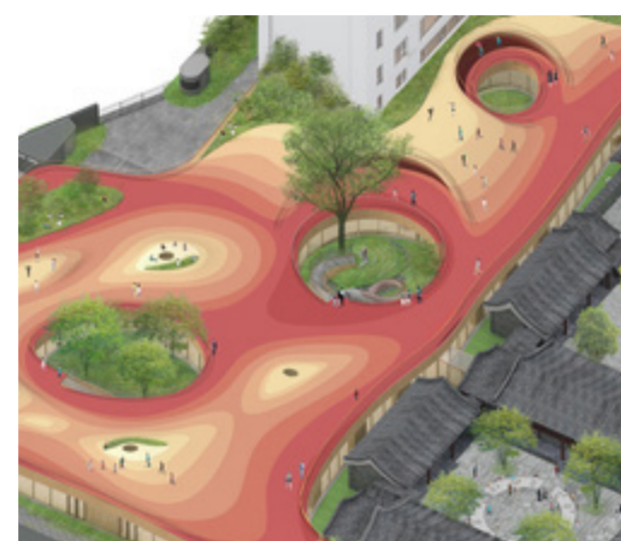


Imagen 054

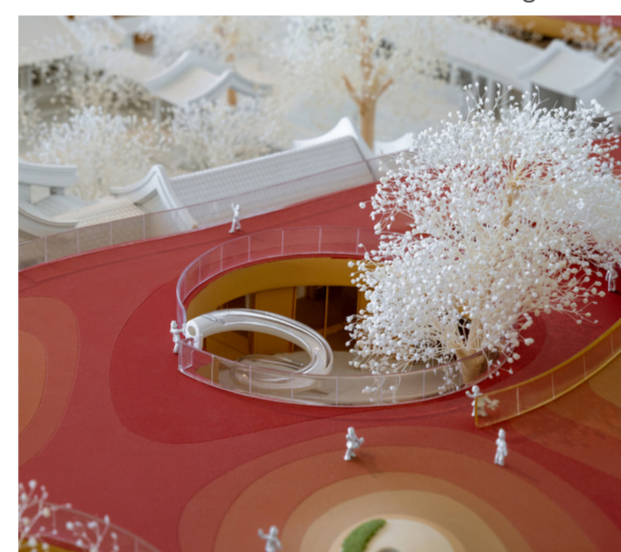


Imagen 055

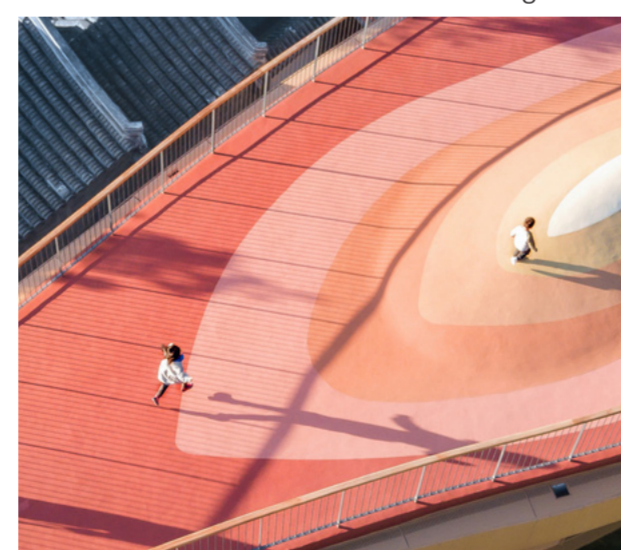


Imagen 056

El proyecto se articula en torno a la pasarela adyacente al jardín de la iglesia, situada a +1,40 metros, que actúa como eje referencial para definir las alturas internas de la galería. Esta decisión prioriza la sostenibilidad y minimiza el impacto ambiental, reduciendo al máximo las demoliciones mediante estrategias de intervención. En lugar de demoler, se opta por construir primero, aprovechando los recursos existentes y reutilizando los escombros generados por las demoliciones de los patios. Los locales que dan al exterior conservan sus alturas originales, mientras que las rampas en ejes principales y secundarios suavizan el desnivel, integrando los niveles sin romper la continuidad espacial. Los patios emergen como elementos clave que articulan la transición entre las alturas originales y las nuevas elevaciones, actuando como bisagras espaciales que equilibran el diálogo entre lo existente y lo propuesto. Cada patio se configura como un dispositivo de mediación: mientras algunos absorben el desnivel mediante rellenos estratégicos otros aprovechan las cotas preexistentes.

En el edificio de Merced 3, el atrio del subsuelo —la zona más baja, con una cota de -2.60 metros se construye una losa para continuar con el subsuelo preexistente y generar uno de los patios que se encuentra a +0.6. Merced 2, con una cota original de + 0.5 reutilizar escombros como material de relleno para llegar al 1,4, dejando el patio con la altura original de +0.5. el lote adyacente que incorporamos es necesario primero la excavación para el subsuelo, entonces se genera una losa nueva. Por su parte, el patio M1 —ya elevado— aprovecha la demolición selectiva, en algunos sectores del patio y de los comercios adyacentes al patio, manteniendo intacta la fachada original hacia la calle.



Imagen 057



Imagen 058

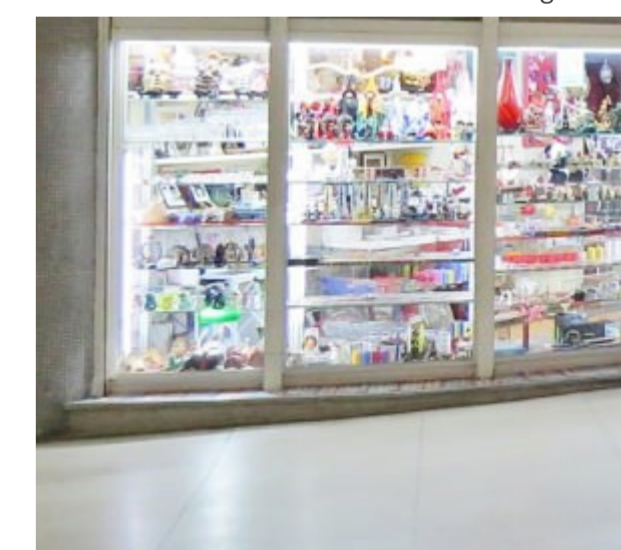
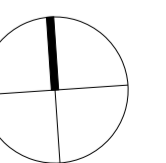
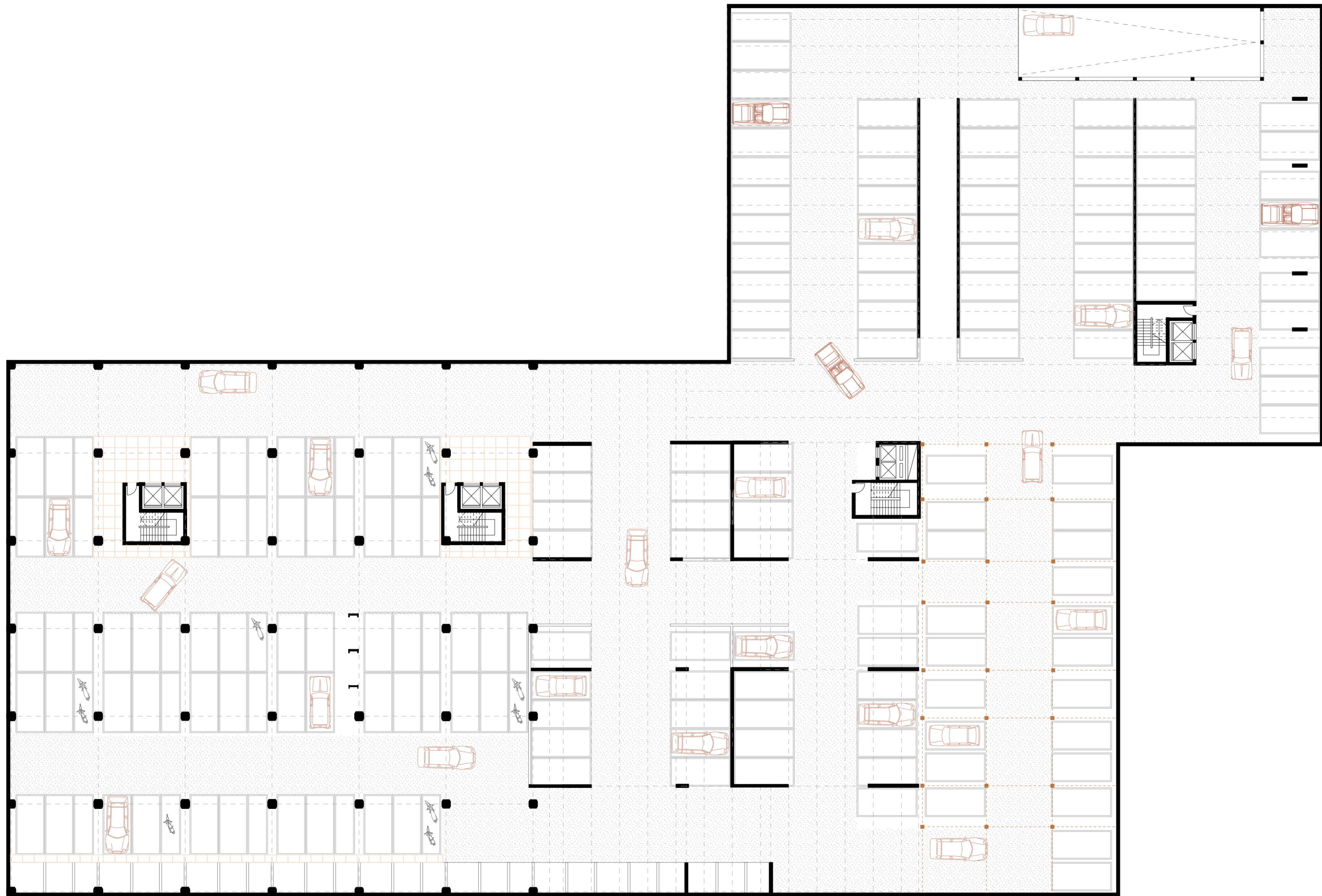
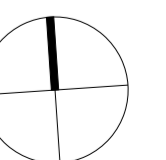
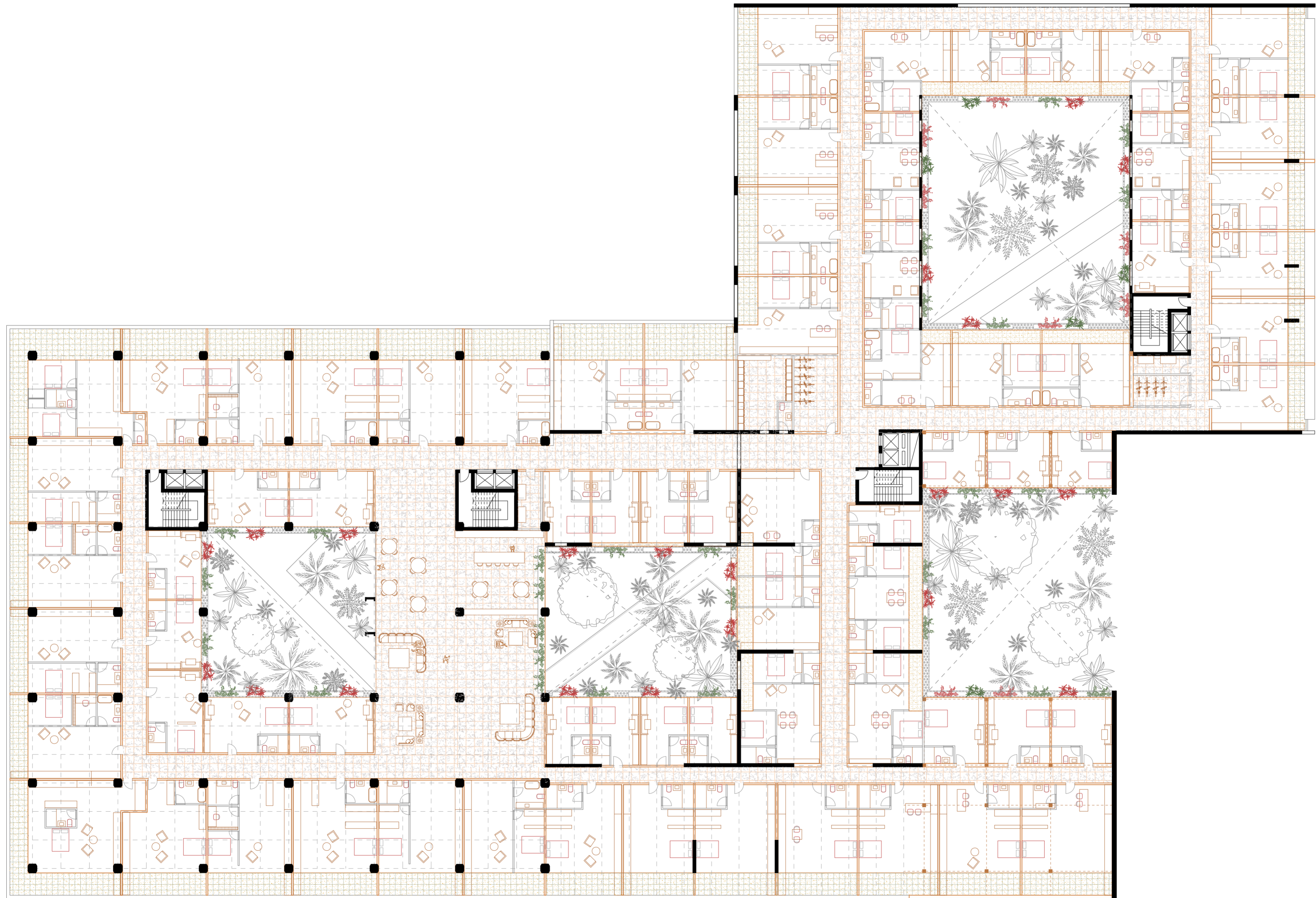


Imagen 059



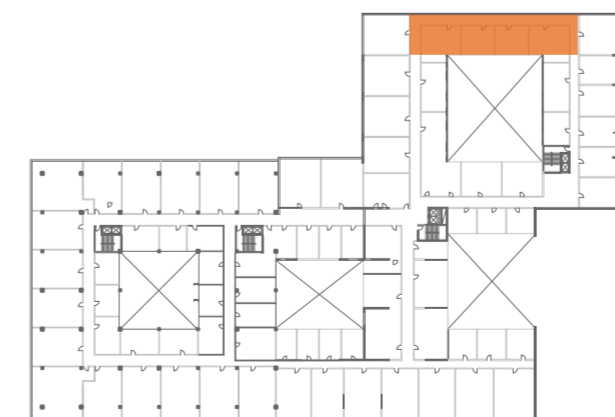
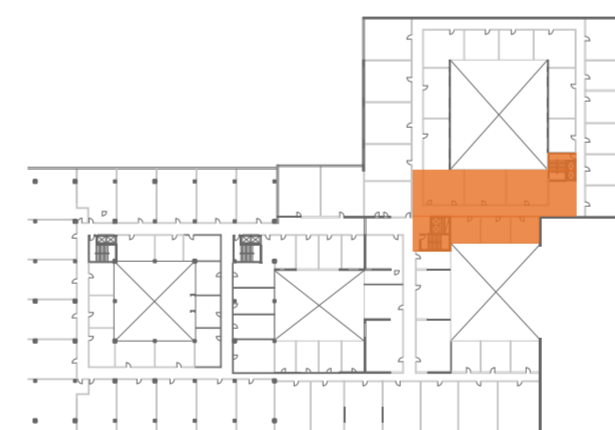
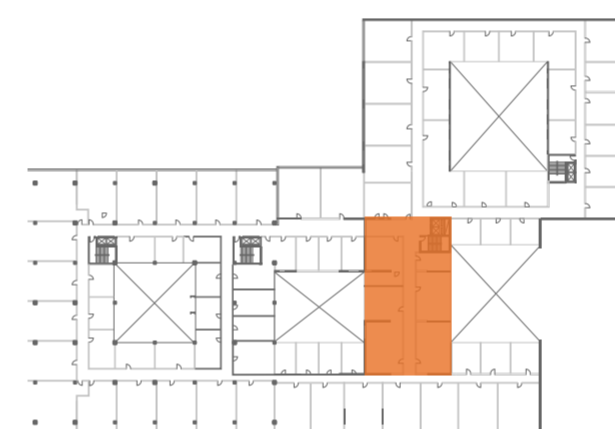
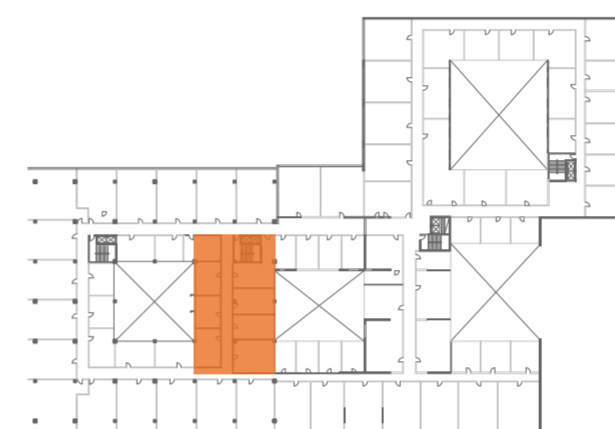
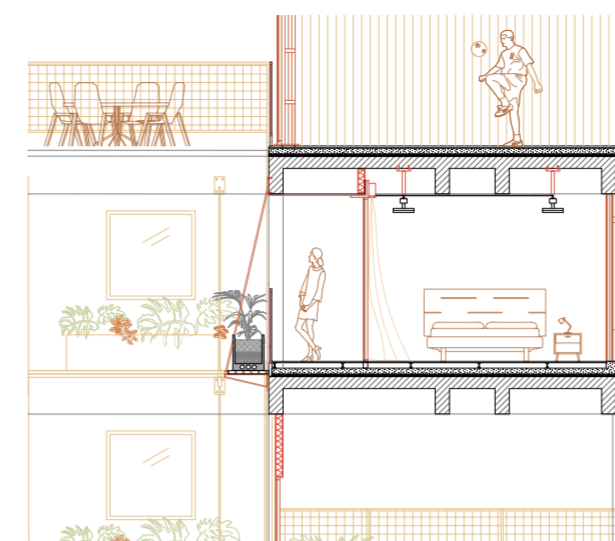
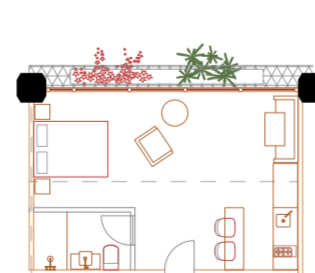
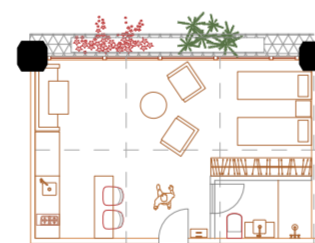
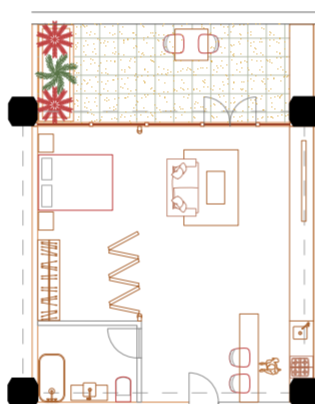
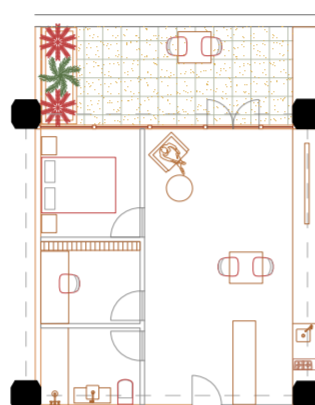
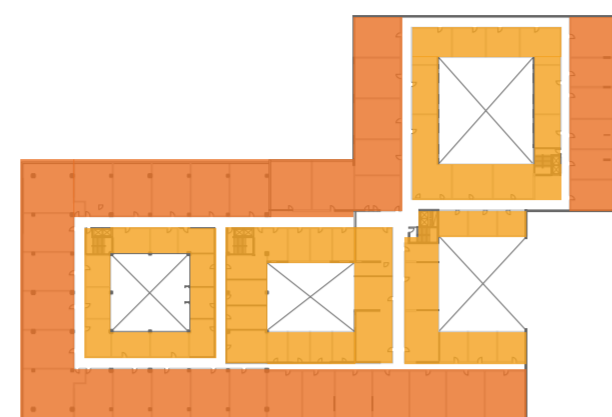


Nueva tipología de viviendas

El diseño de las unidades de vivienda se concibió en función de dos perfiles de usuarios: aquellos que residen de manera permanente, es decir, quienes se establecen por un período prolongado o de por vida, y aquellos que requieren una vivienda temporal, como estudiantes que se trasladan al centro de la ciudad para facilitar su acceso a la universidad durante un cuatrimestre. En consecuencia, el proyecto contempla viviendas adaptadas tanto para estadias a largo como a corto plazo.

Las unidades habitacionales presentan superficies que oscilan entre los 40 y 60 m², con profundidades que varían entre 5 y 8 metros, según la tipología de vivienda. La organización espacial de cada unidad se estructura en torno a los núcleos húmedos, conformados por la cocina y el baño, y los espacios de habitabilidad, como el dormitorio, el comedor y la sala de estar. El diseño flexible de cada unidad permite configuraciones abiertas o cerradas de los ambientes, otorgando a los residentes la posibilidad de adaptar los espacios según sus necesidades. Esto facilita la integración de áreas de trabajo, descanso o múltiples funciones dentro de una misma unidad mediante modificaciones sencillas.

La distribución de las viviendas responde a un esquema de doble anillo: el anillo interior, concebido para estadias cortas, y el anillo exterior, destinado a residentes permanentes. Las unidades del anillo exterior presentan una mayor superficie y un alto grado de personalización. Asimismo, están equipadas



con balcones de 1,2 metros, y 2 metros en aquellas viviendas orientadas hacia el norte, que ofrecen vistas directas al jardín de la iglesia. Por otro lado, las unidades del anillo interior tienen una profundidad máxima de 5 metros, lo que optimiza la entrada de luz natural y mejora las condiciones de habitabilidad.

Además, el interior de los patios incorpora una repisa de hierro de 0,60 metros de ancho, sostenida mediante ménsulas y tirantes de acero, la cual alberga plantas autóctonas en macetas. Esta estructura no solo contribuye a la integración del paisaje natural dentro del entorno edificado, sino que también funciona como un balcón francés para las viviendas de estadia corta.

El proyecto establece una relación de tensión entre los espacios privados de las viviendas y las áreas comunes del edificio. En este sentido, cada nivel incorpora un espacio público de doble altura, estratégicamente ubicado entre patios, cuya disposición y orientación varían a lo largo del edificio. Estos espacios han sido diseñados para albergar funciones complementarias, tales como áreas de cocina, comedor, descanso, estudio y socialización, promoviendo la interacción entre los residentes.

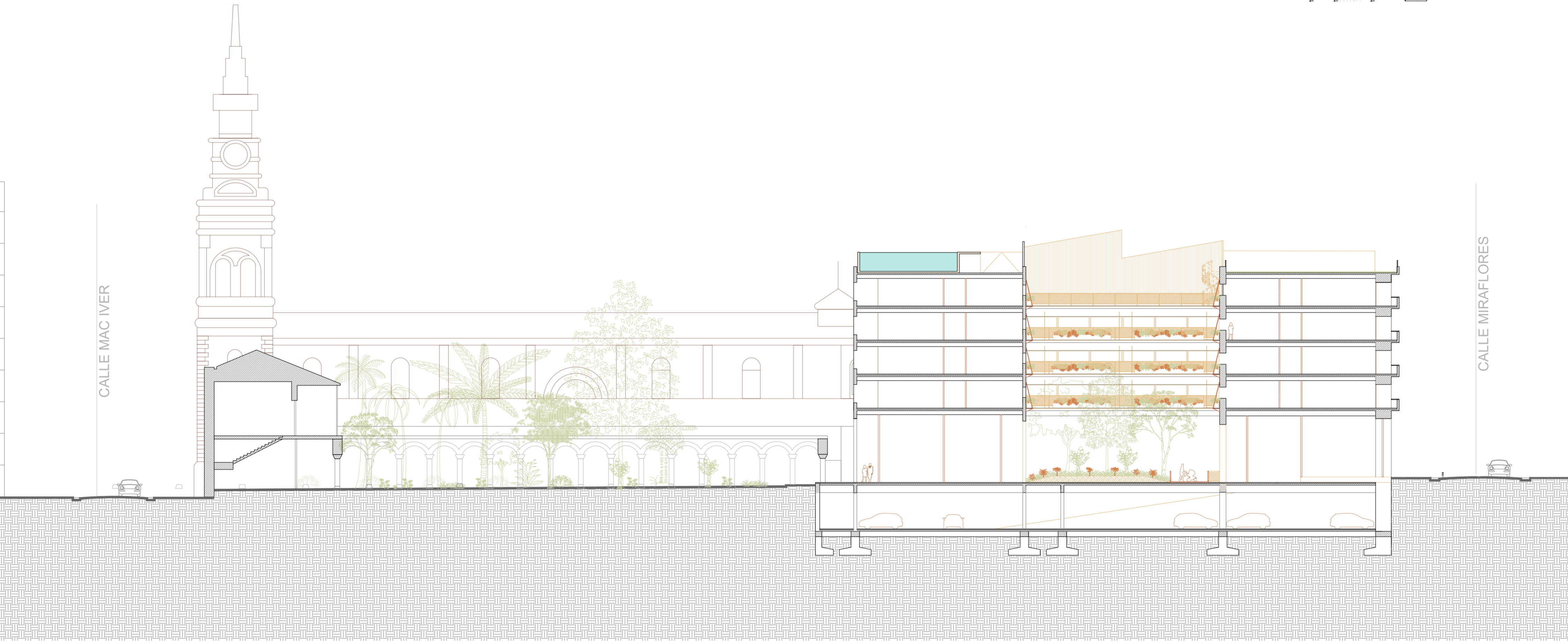
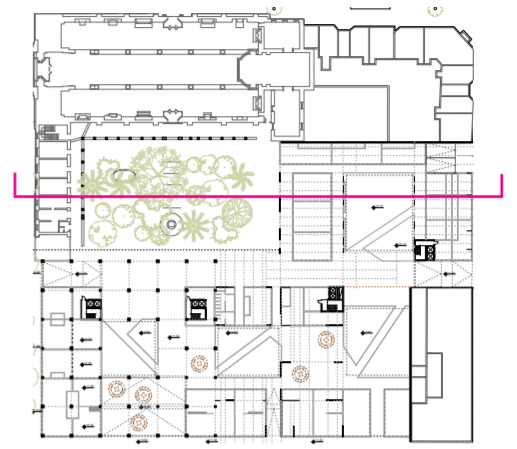
Asimismo, cada planta cuenta con zonas destinadas a servicios adicionales, incluyendo espacios de almacenamiento de bicicletas y monopatines, lavanderías y núcleos de gestión de residuos. Estos elementos buscan optimizar la funcionalidad del edificio y mejorar la calidad de vida de sus ocupantes.

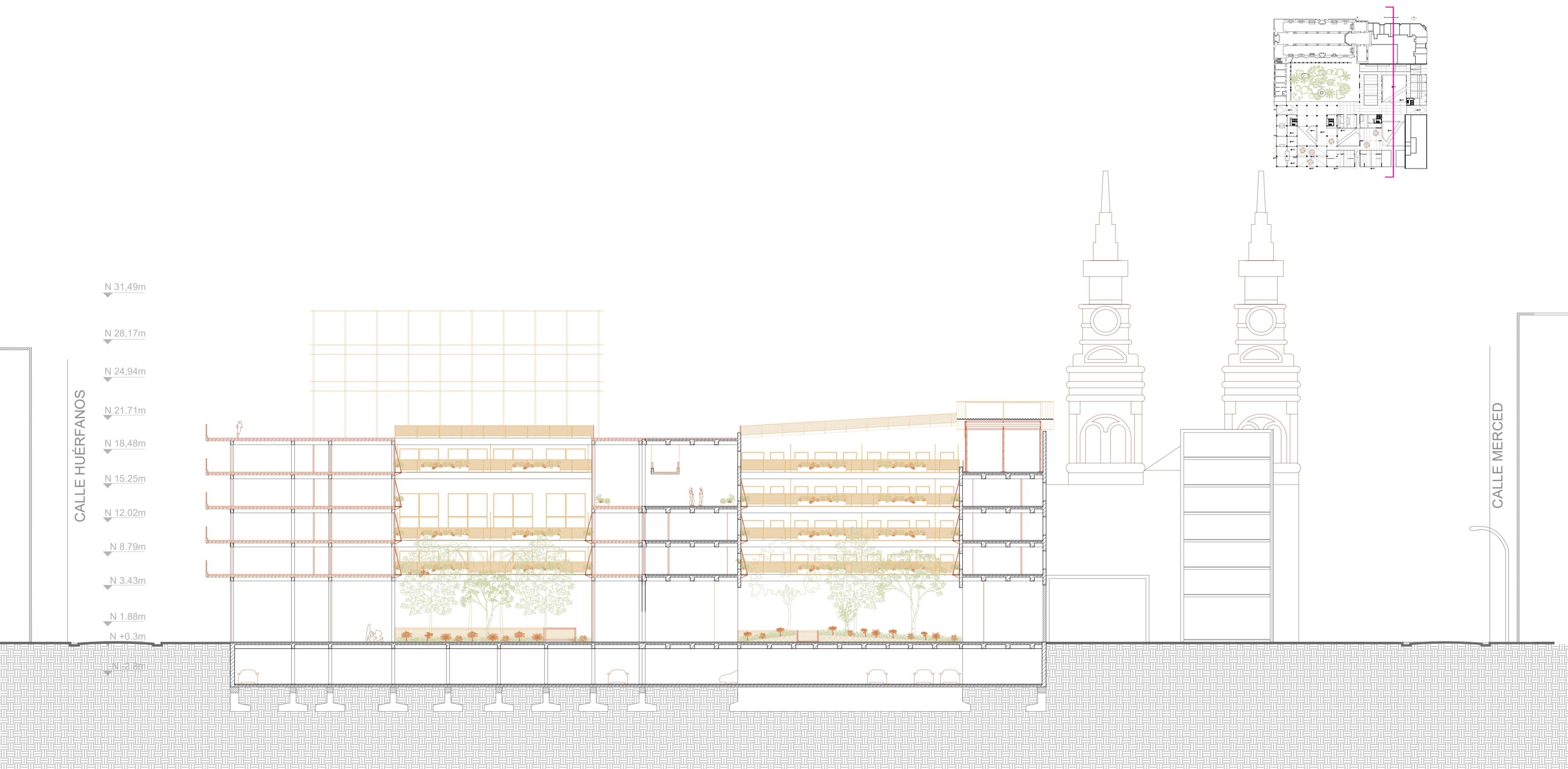
Estructura

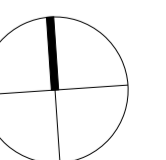
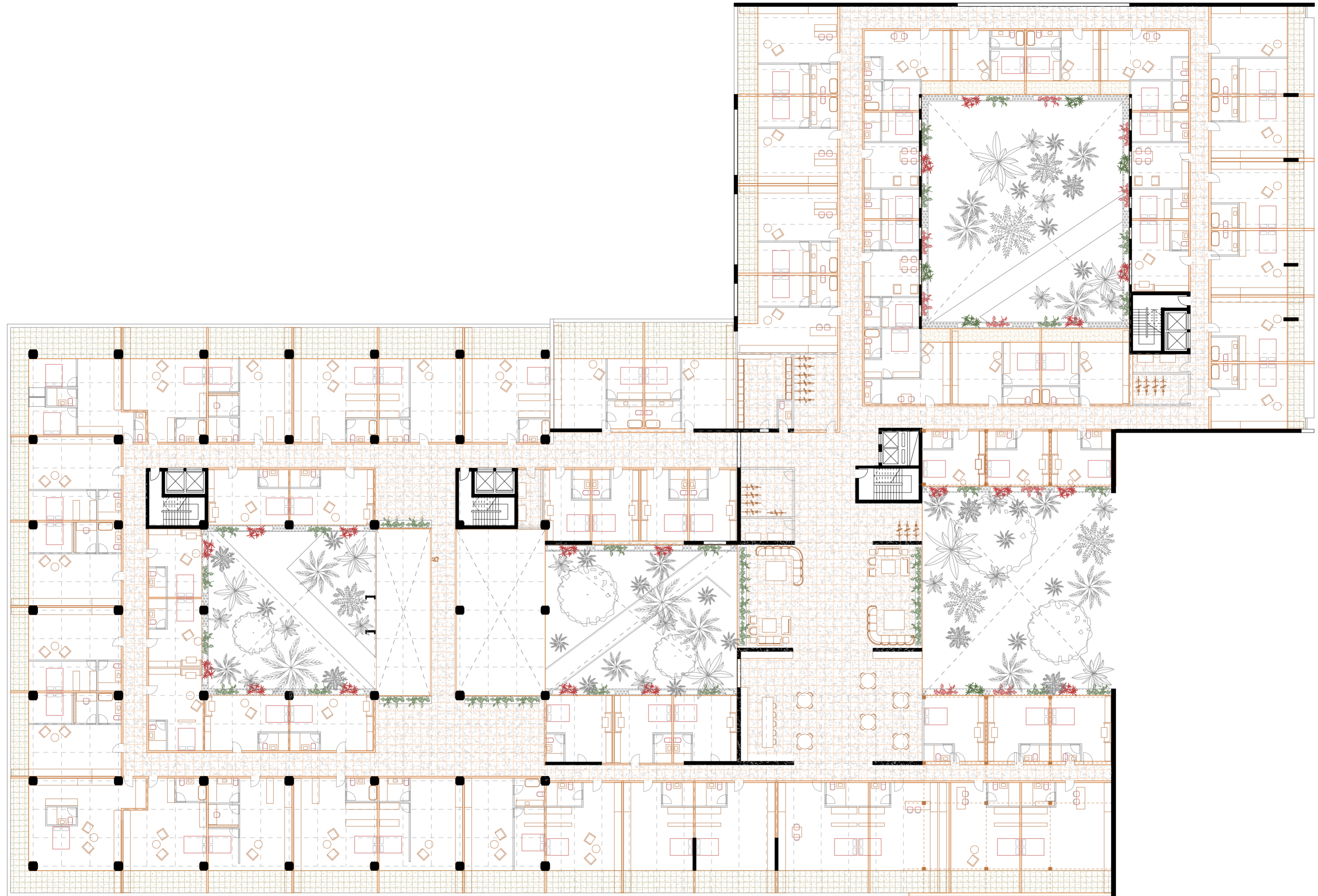
Uno de los principales desafíos del proyecto fue la heterogeneidad de las estructuras preexistentes y la variación en la profundidad de planta de los edificios, ya que cada uno presentaba características constructivas distintas. Para abordar esta problemática, se diseñaron los patios no solo con el propósito de minimizar el impacto sobre la estructura original, sino también para generar espacios habitables sin recurrir a demoliciones innecesarias.

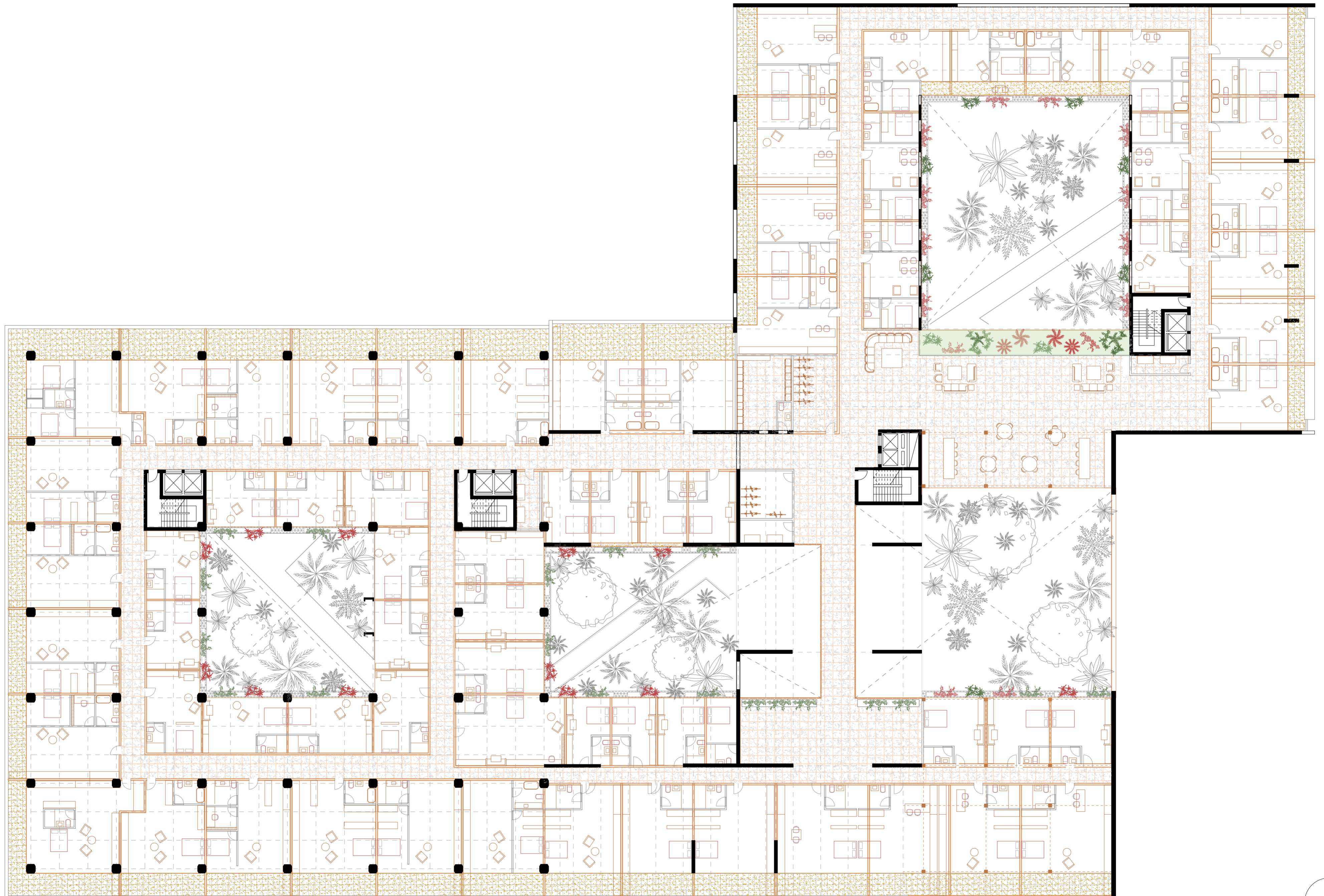
Es por esto que los patios se adaptan a la modulación estructural de cada edificio. En el caso de La Merced II, se perforaron los espacios entre tabiques y se reconstruyó una pequeña sección con el objetivo de evitar el refuerzo de la estructura original. Además, se abrió la pared medianera hacia el lote adquirido sobre la calle Huérfanos, ampliando la iluminación y ventilación del edificio. En Merced I, en cambio, se perforó la zona entre tabiques, lo que implicó la demolición de las rampas de estacionamiento, permitiendo así la incorporación de nuevos espacios habitables.



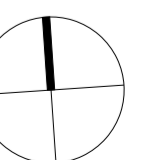


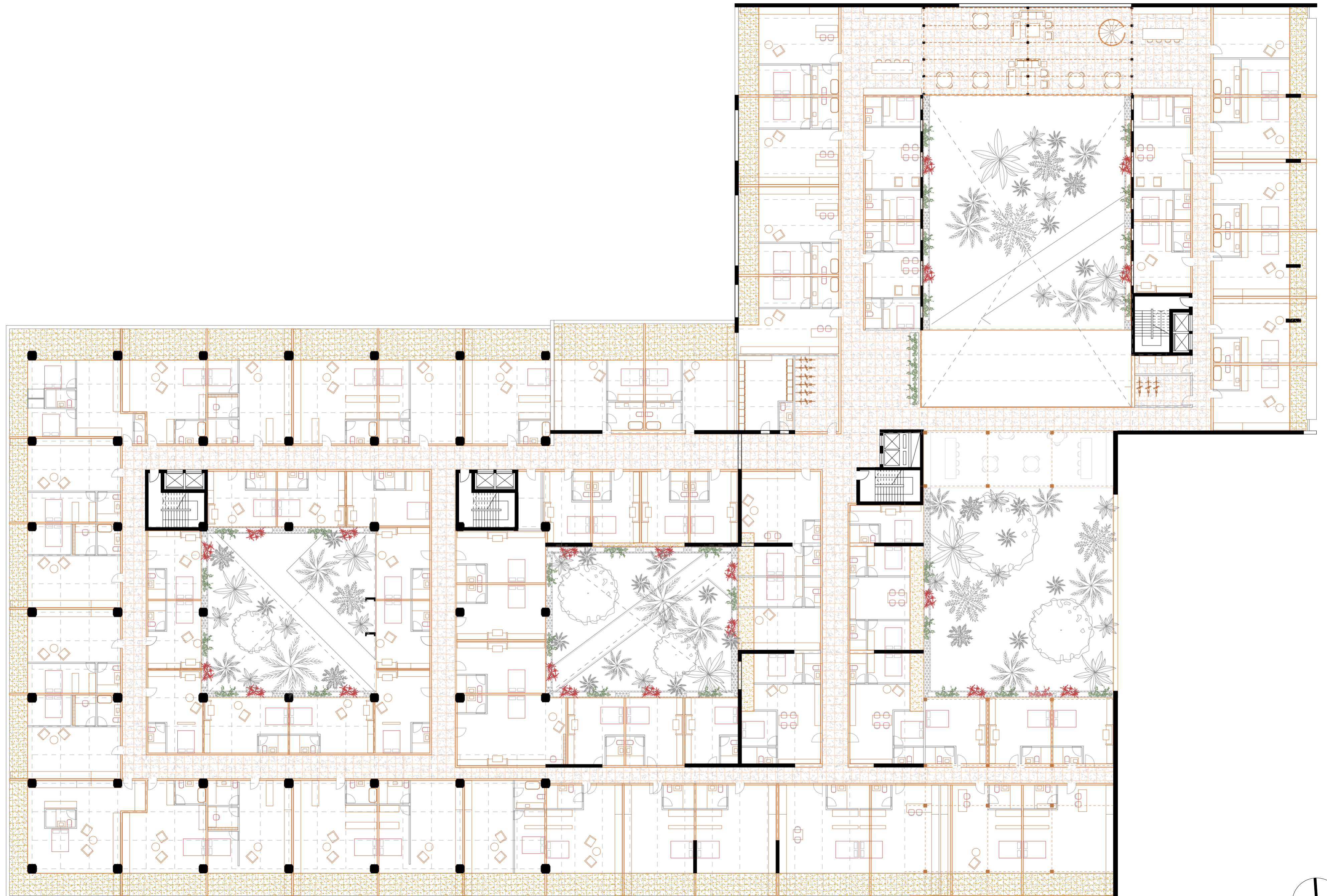






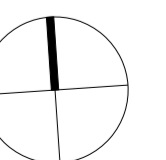
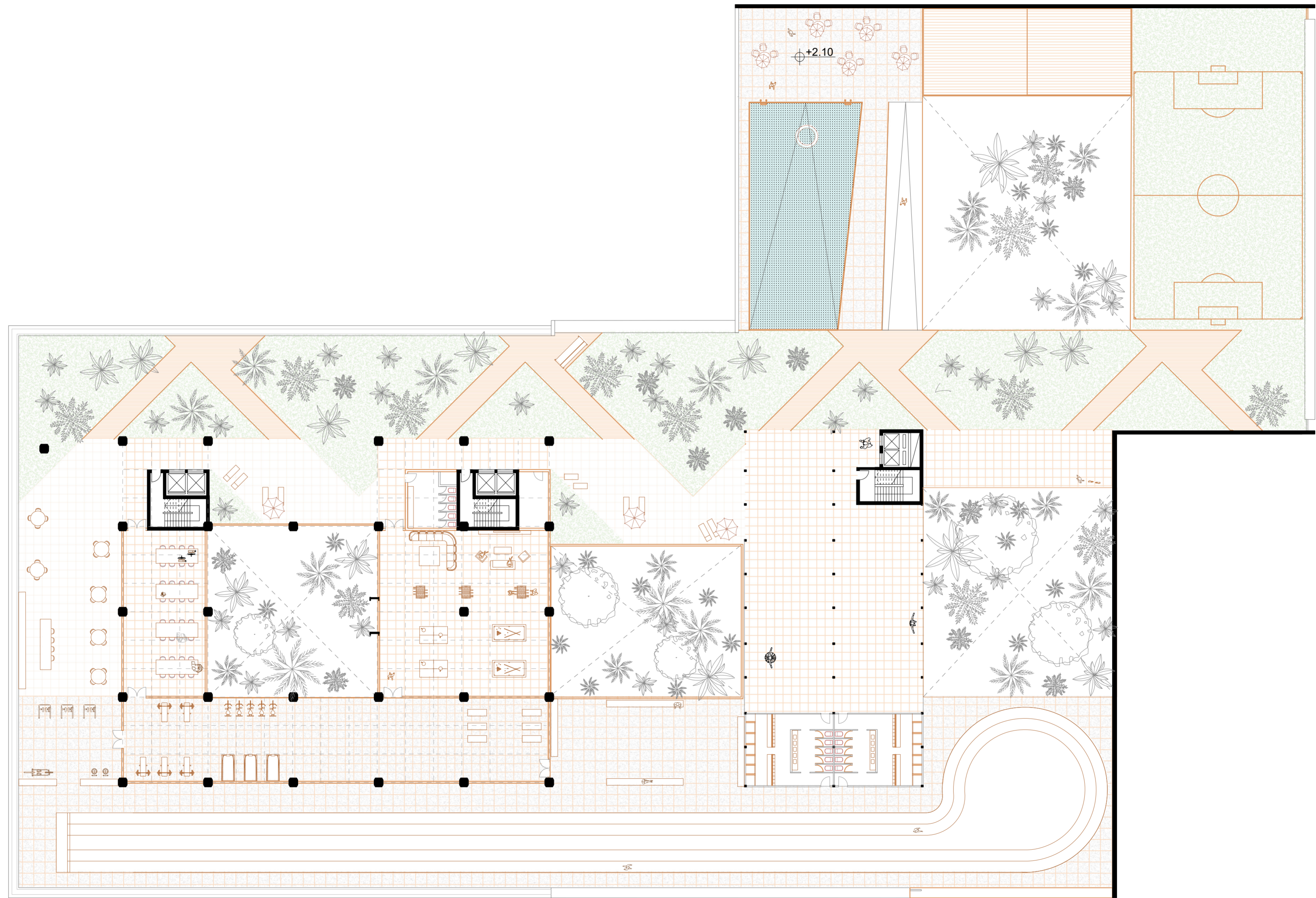
Plano: Planta de vivienda- Piso 3





Plano: Planta de vivienda- Piso 4





Usos y activación de terrazas

La azotea del edificio presenta actualmente diferentes ocupaciones según cada sector: en Merced III, hay dos pisos que se encuentran retirados de la fachada, mientras que en Merced I y II, un techo de chapa acanalada cubre plazas de estacionamiento adicionales.

Como parte del proyecto, se propone la remoción de los techos de chapa con el objetivo de unificar los tres edificios y reforzar la coherencia arquitectónica del conjunto. La propuesta toma en consideración la diagonalidad generada por los espacios de doble altura en los niveles inferiores, los cuales se escalonan en corte hasta alcanzar el último piso. Es precisamente en este nivel donde se retoma dicha diagonalidad para la construcción de pabellones que crecen progresivamente en altura desde Merced I hasta Merced III, integrándose a la estructura existente de dos pisos en Merced III. No obstante, se mantiene la decisión original de no superar la altura de la Basílica, preservando su carácter de hito cultural y referencia visual en la manzana.

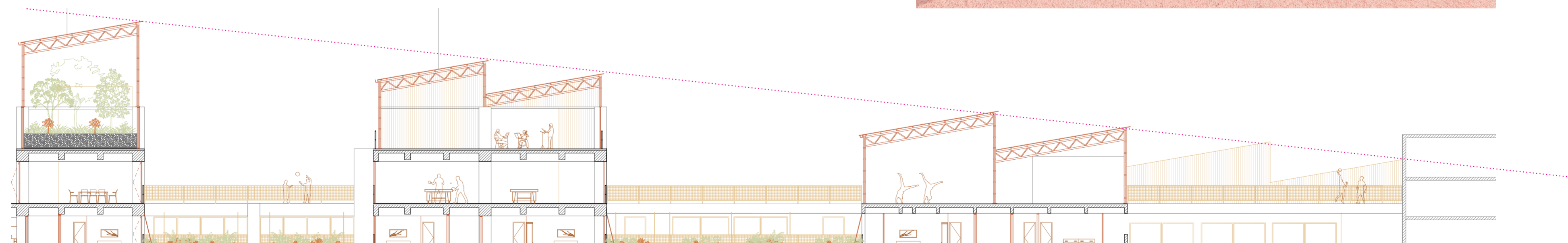
El diseño contempla la construcción de cuatro pabellones con una estructura metálica de cerchas y cerramientos de chapa semitransparente. Para garantizar la estabilidad estructural, cada columna está conformada por cuatro perfiles metálicos dispuestos en sección cuadrada y unidos mediante placas de acero soldadas en puntos estratégicos a lo largo de su altura. Esta configuración permite reducir el riesgo de pandeo y aumentar la capacidad de carga, además de mejorar el comportamiento sísmico de la estructura. Los techos de los pabellones también respetan la lógica de la diagonalidad del proyecto y se diseñan a un agua con inclinación hacia el noroeste, lo que optimiza la protección solar y el ingreso de ventilación.



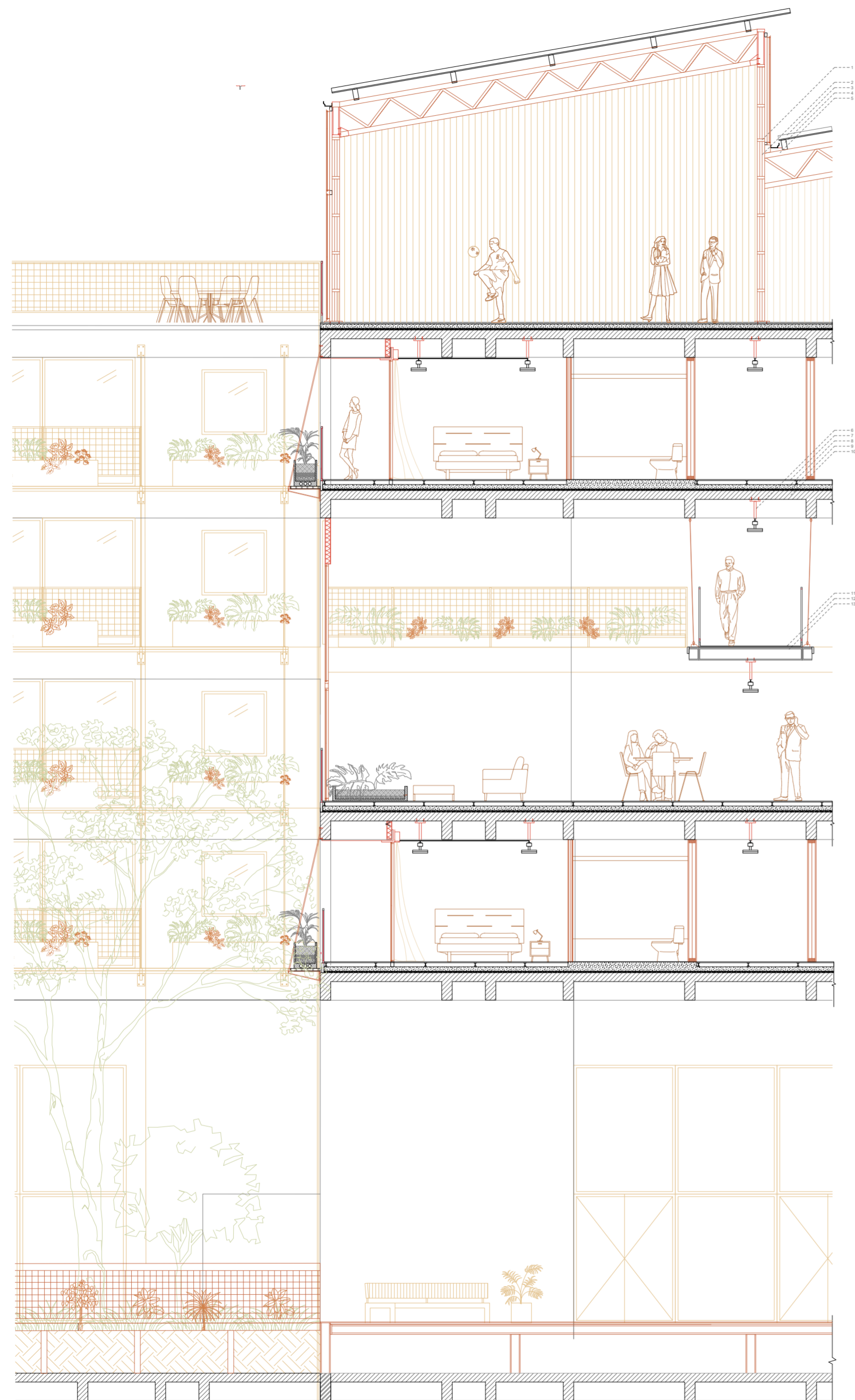
Imagen 060



Imagen 061



REFERENCIAS DEL CORTE



Para el diseño de los pabellones se tomaron como referencia dos obras. En primer lugar, la Terraza Prim, de Productora, un proyecto de pabellones ubicados en la azotea de una casona de principios del siglo XX en la Ciudad de México. Este pabellón, compuesto por una estructura metálica ligera y chapa translúcida, fue considerado principalmente como referencia en términos de materialidad, dado que, al igual que el proyecto de La Merced, se encuentra en una zona sísmica y genera un ambiente similar al que se buscábamos para nuestra terraza.



En segundo lugar, se tomó como referente estructural el proyecto Planta de Tratamiento de Residuos, de Ábalos y Herreros, ubicado en Madrid. Este caso fue seleccionado debido a características específicas de su diseño, como la pendiente de los techos, que se buscaba desarrollar en el proyecto.

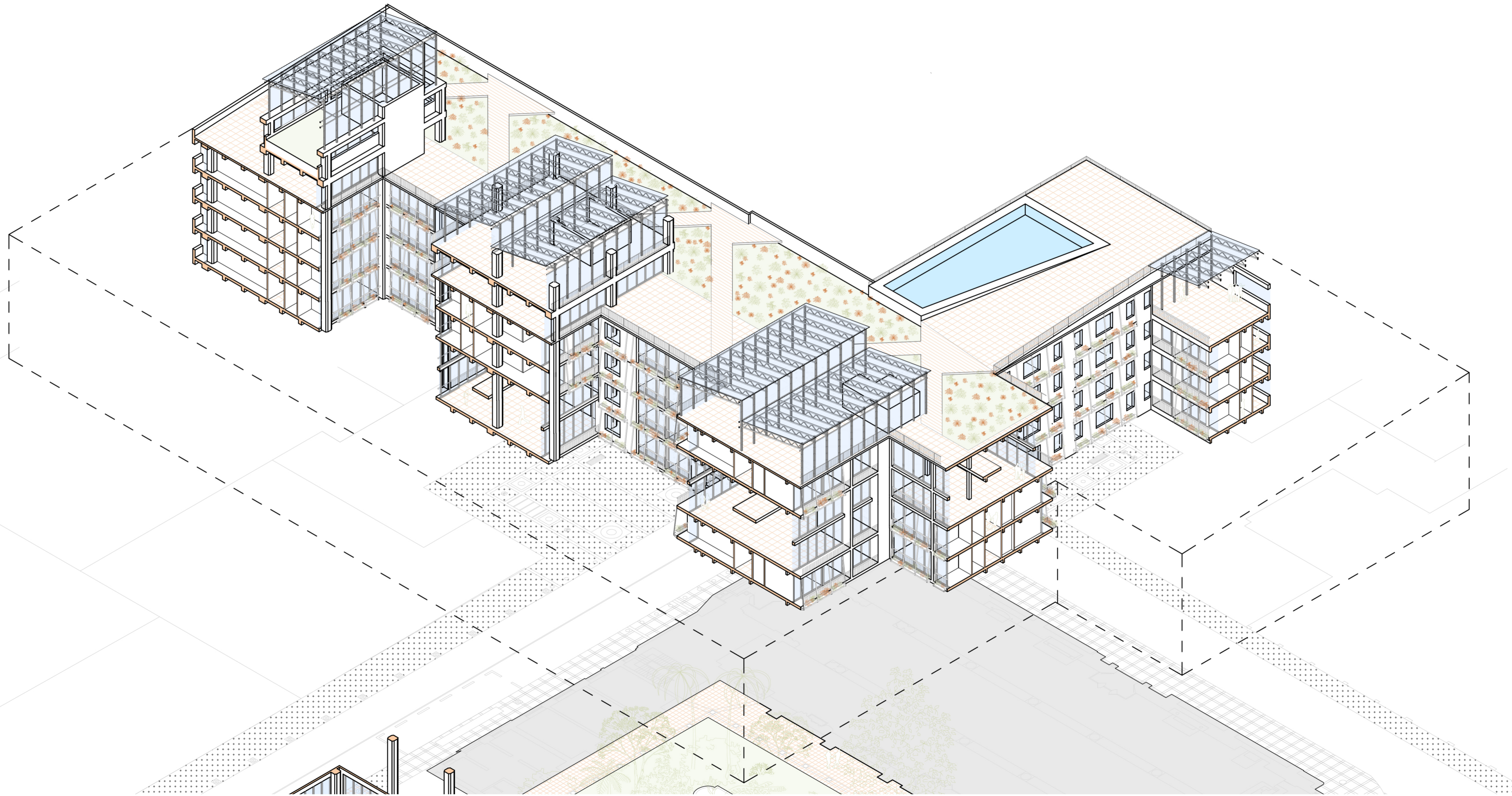
La disposición de los pabellones en la terraza permite segmentar el espacio en tres franjas principales: la franja que rodea el jardín de la Basílica, la franja central de los pabellones y la franja orientada hacia la calle.



La franja paralela al jardín se concibe como un área de tranquilidad, alejada del ruido urbano y en contacto con las copas de los árboles. En este sector, se incorpora una pileta a 2.10 metros de altura y un espacio verde con recorridos peatonales a través de pasarelas similares a las de planta baja, fomentando la integración de la vegetación con el edificio y ofreciendo espacios de permanencia en un entorno natural.

En contraste, la franja orientada hacia la calle se destina a actividades dinámicas, incluyendo una pista de atletismo y una cancha de fútbol. Ambas zonas se conectan mediante la franja central de los pabellones, donde se concentran los espacios de recreación e intercambio, tales como un gimnasio, una huerta, salón de estudio o coworking y salas multiuso, con la flexibilidad de adaptarse a las necesidades de los residentes.

El diseño de la terraza busca generar un ambiente equilibrado que responda a distintos intereses y dinámicas de uso, ofreciendo tanto espacios de relajación y desconexión como áreas de encuentro y actividad. De este modo, se fomenta la construcción de una comunidad dentro del edificio, fortaleciendo el sentido de pertenencia y la calidad de vida de sus habitantes.





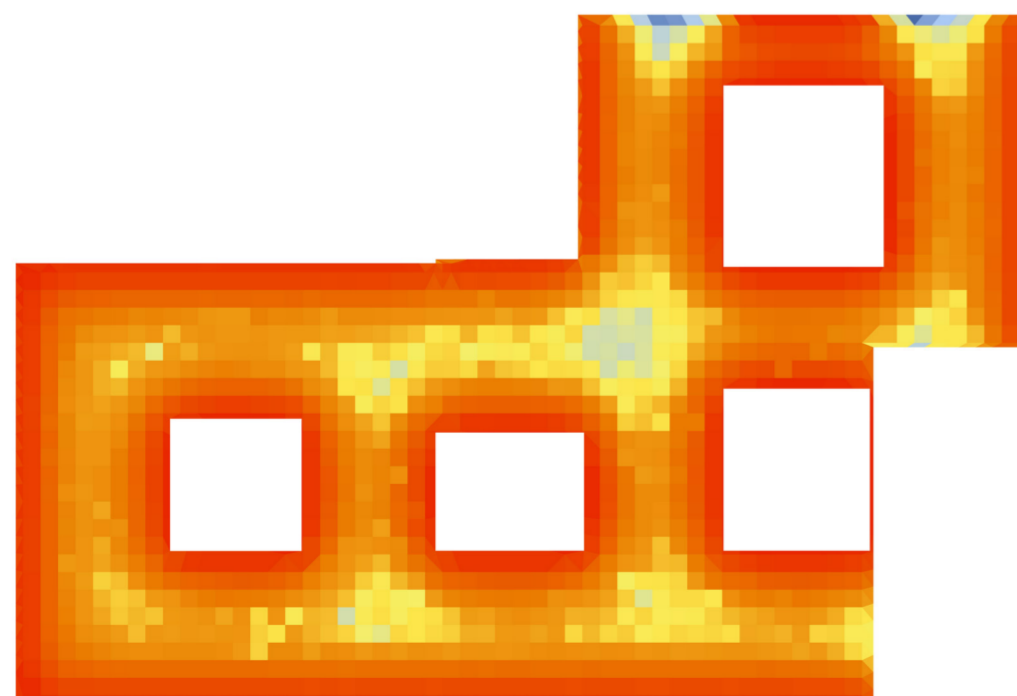
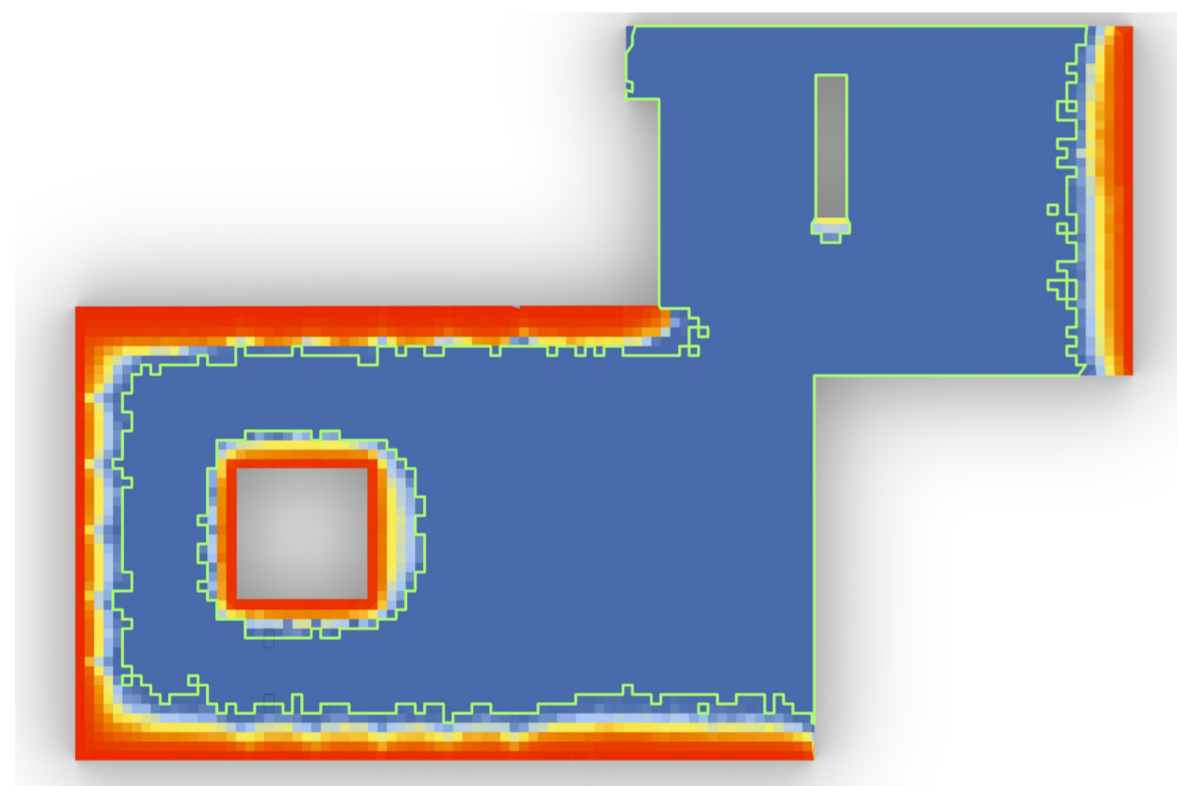
Conclusión:

Análisis

Dado que la iluminación en las viviendas constituye un aspecto central en la estrategia de perforación del edificio, especialmente considerando la condición de oscuridad de los estacionamientos, se llevó a cabo un análisis para evaluar si la incorporación de nuevos patios contribuye efectivamente a incrementar la iluminación natural en el interior del edificio.

En los siguientes esquemas se examina la autonomía de luz diurna en una planta de viviendas. Este indicador permite medir el porcentaje de tiempo, durante las horas de sol, en el que un espacio interior puede mantener niveles adecuados de iluminación natural sin la necesidad de recurrir a la iluminación artificial.

Este análisis compara la planta de viviendas original con respecto a la planta con patios, en él se puede ver que los patios ayudan a distribuir de forma más equitativa la iluminación a todo el edificio.



Conclusión

La presente investigación ha analizado la reconversión de los edificios La Merced I, II y III en el centro de Santiago de Chile, abordando la vivienda como un elemento clave para la revitalización urbana. A lo largo de las últimas décadas, el centro ha experimentado un proceso de despoblamiento progresivo, impulsado por crisis económicas, cambios en la planificación urbana y recientes acontecimientos sociopolíticos. Como consecuencia, muchas edificaciones han quedado obsoletas o subutilizadas, afectando negativamente la dinámica urbana y la calidad de vida en la zona.

El estudio demostró que los edificios de La Merced, originalmente concebidos como estacionamientos y oficinas, poseen cualidades arquitectónicas y espaciales que permiten su transformación en viviendas. A partir de un análisis detallado, se identificaron estrategias de intervención basadas en la apertura de patios y vacíos, la reorganización de las circulaciones y la integración de áreas comunes. Estas modificaciones no solo optimizan las condiciones de iluminación y ventilación natural, sino que también generan espacios habitables flexibles, capaces de responder a las necesidades de diversos tipos de usuarios, desde residentes permanentes hasta habitantes temporales, como estudiantes y profesionales.

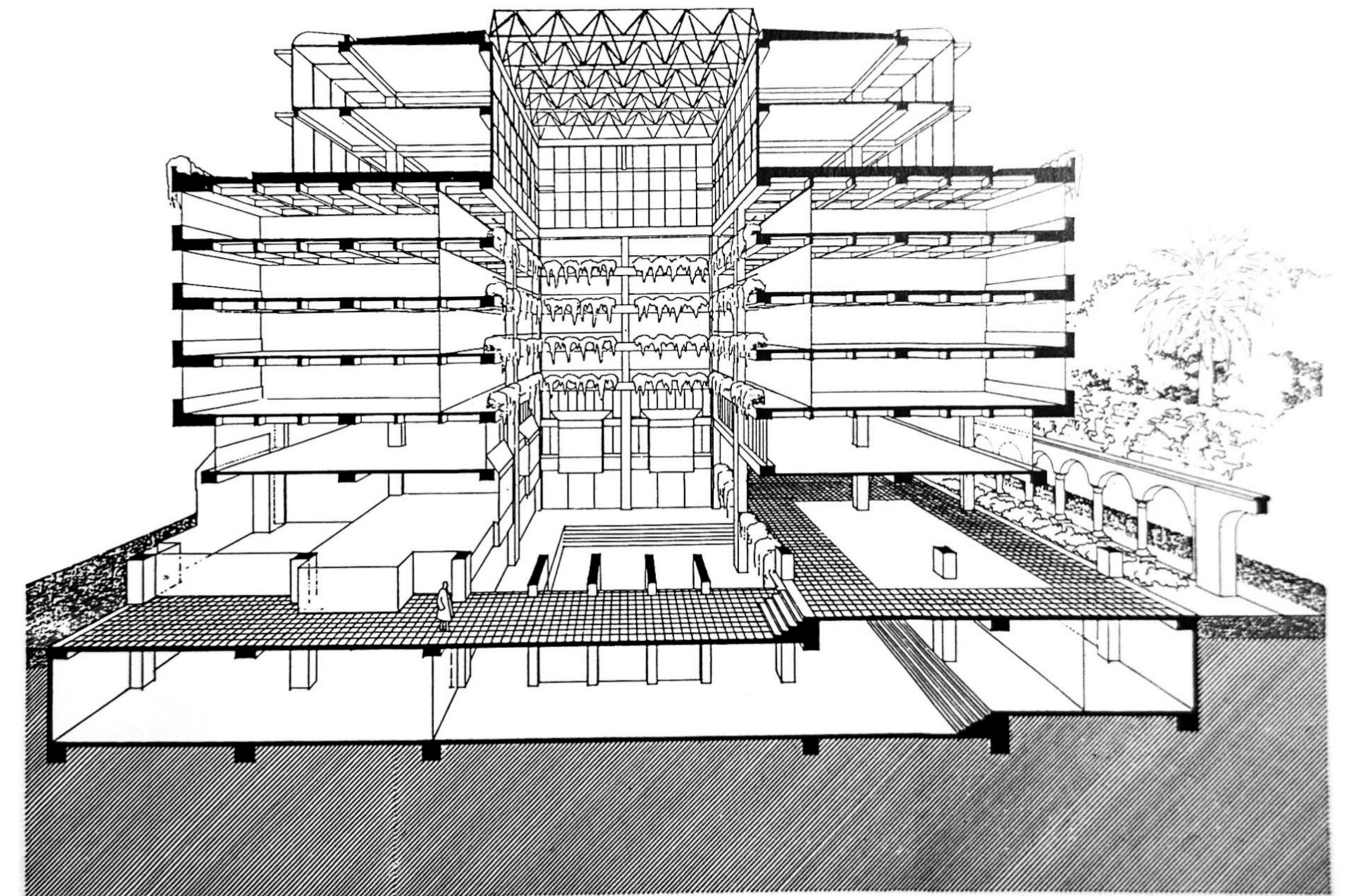
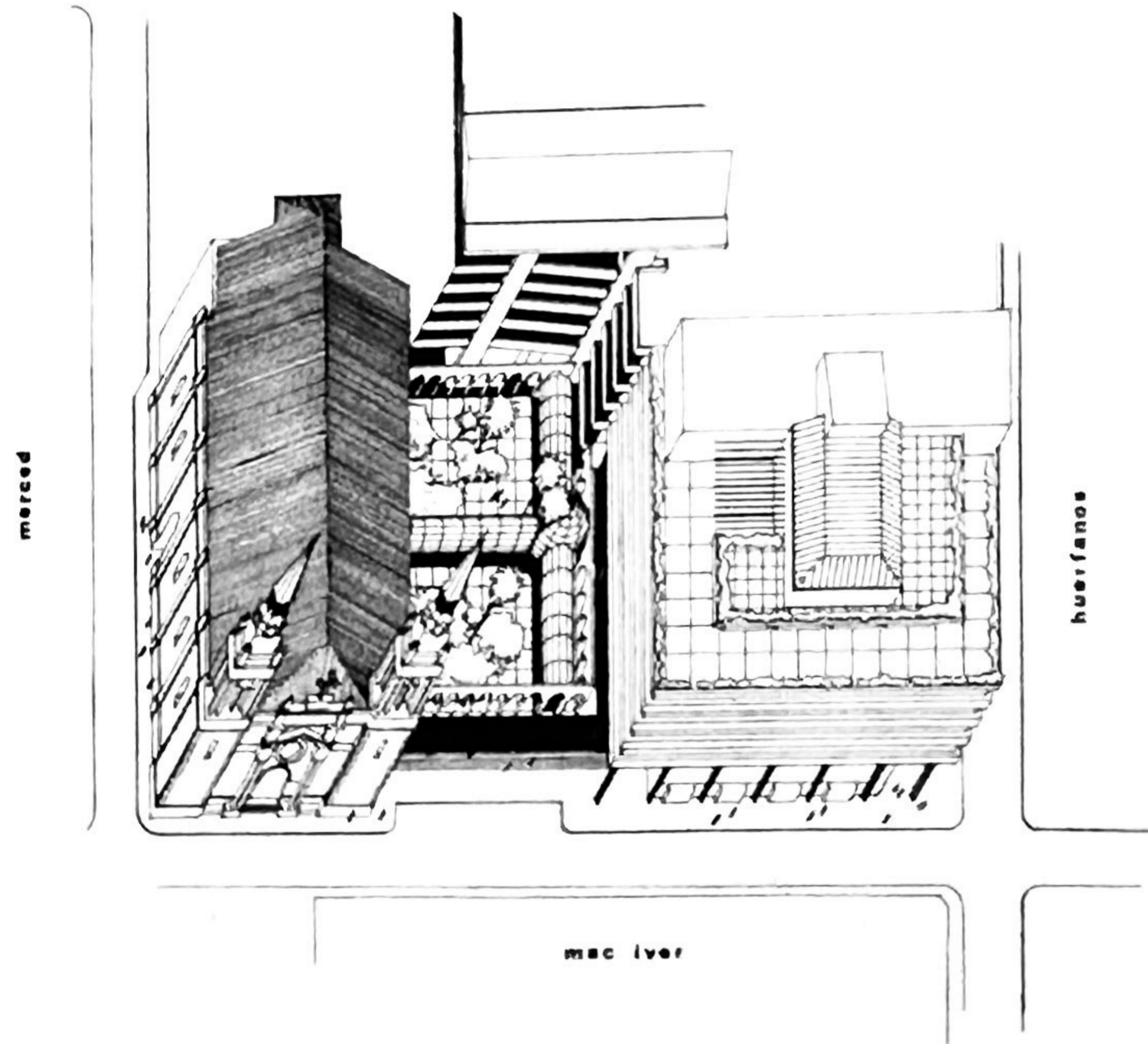
Además, se evidenció la importancia de la relación entre lo público y lo privado en el proceso de reconversión. La reactivación de la galería comercial en la planta baja y la apertura de ejes de circulación peatonal hacia el jardín de la Basílica de La Merced representan estrategias que fortalecen la conexión del conjunto con su entorno inmediato. De esta manera, la intervención propuesta no solo impacta en la habitabilidad de los edificios, sino que también contribuye a la reconfiguración del tejido urbano, promoviendo un centro urbano más accesible e integrado. Uno de los aportes clave de este proyecto radica en el diseño de plantas de vivienda flexibles y adaptables a las diversas necesidades de los usuarios. La propuesta de unidades con configuraciones simples y espacios compartidos permite que cada residente pueda modificar su entorno según sus requerimientos, ya sea para estancias prolongadas o temporales. Esta estrategia no solo responde a la creciente demanda de soluciones habitacionales versátiles en los centros urbanos, sino que también fomenta un uso más eficiente del espacio, alineándose con principios de sustentabilidad y cohesión social.

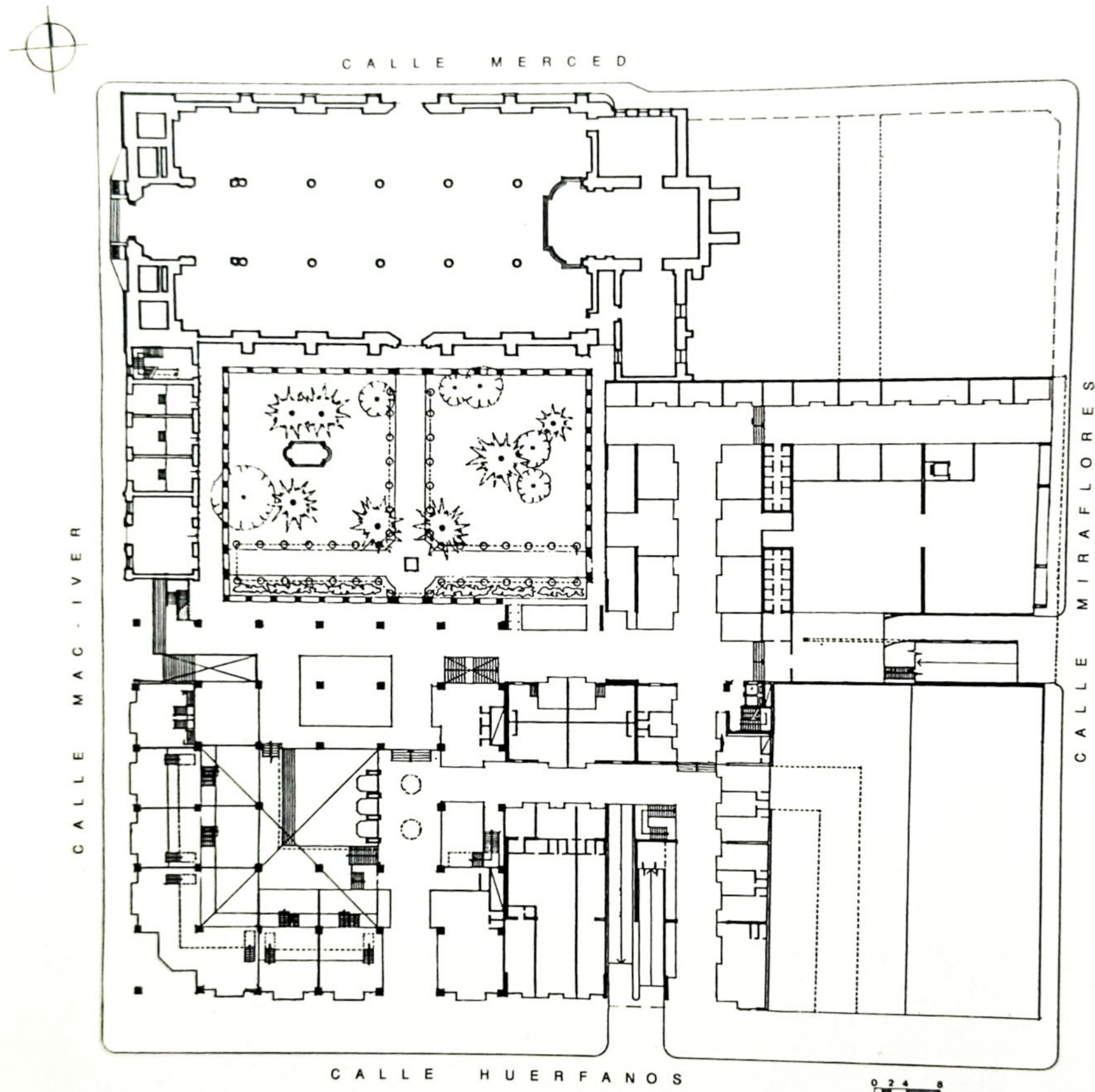
A nivel estructural, la transformación de estos edificios presentó diversos desafíos, principalmente debido a las diferencias en sus sistemas constructivos originales. Sin embargo, la propuesta de reconversión logró minimizar la intervención en la estructura existente, asegurando la viabilidad técnica y económica del proyecto. Esto demuestra que es posible adaptar edificaciones modernas de mediados del siglo XX a nuevos usos residenciales sin comprometer su estabilidad ni su valor arquitectónico.

En conclusión, este estudio sienta las bases para futuras investigaciones y proyectos orientados a la recuperación de espacios urbanos en desuso, adaptándolos a las necesidades contemporáneas de habitabilidad y sostenibilidad. La reconversión de los edificios La Merced demuestra que, mediante una intervención arquitectónica estratégica y contextualizada, es posible transformar edificaciones subutilizadas en viviendas, optimizando recursos existentes y promoviendo una mejor integración urbana.

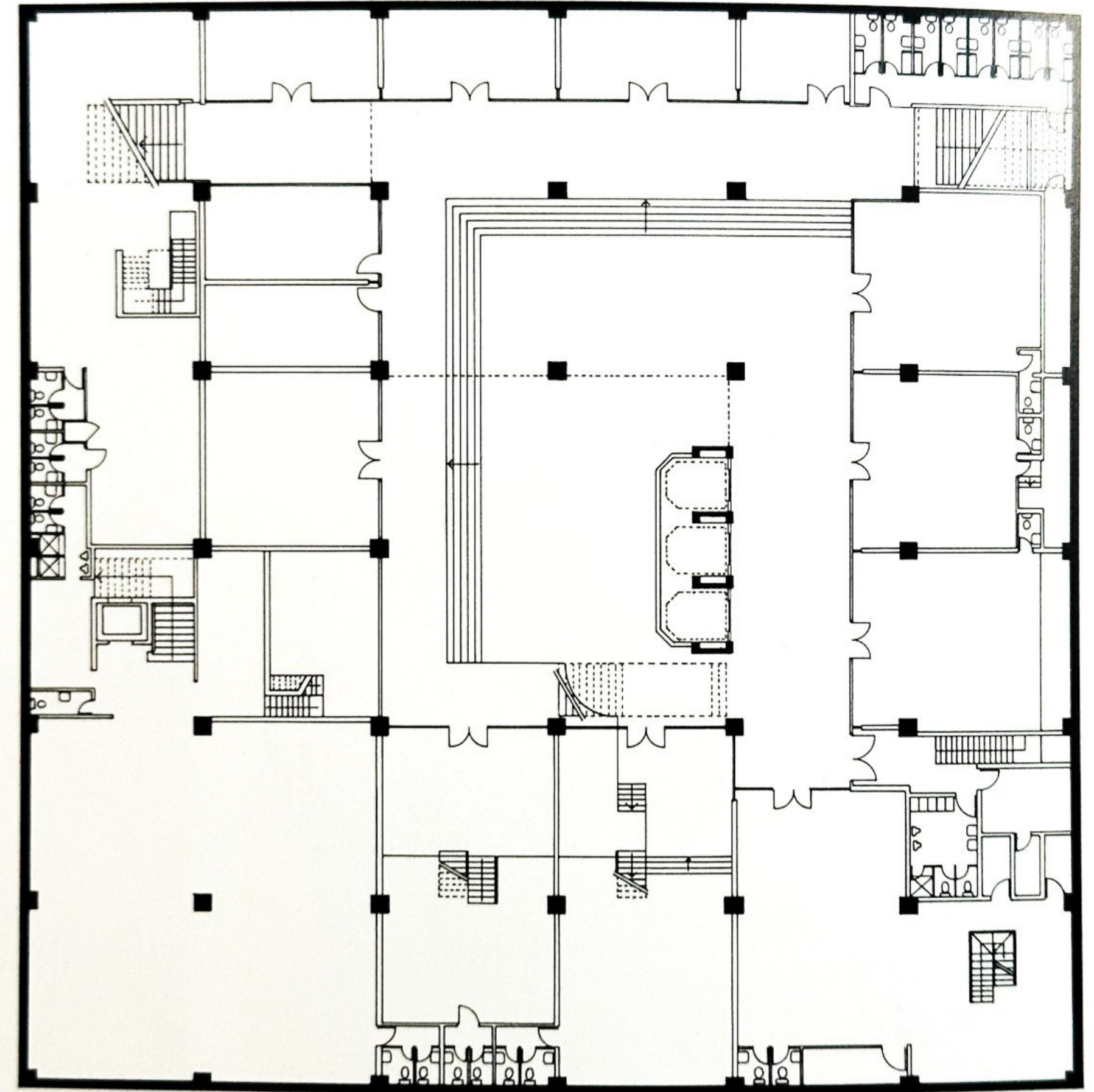


Anexos

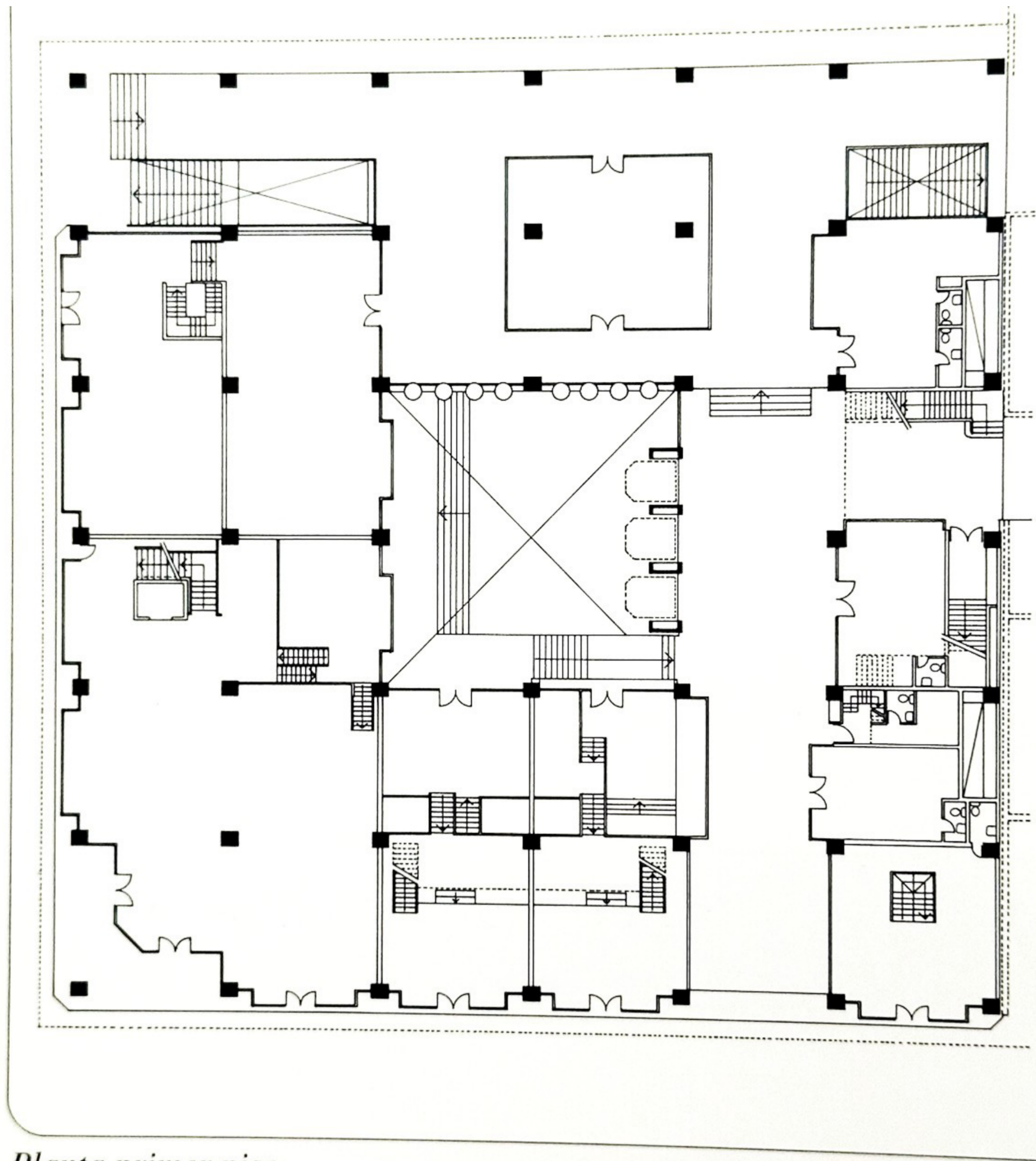




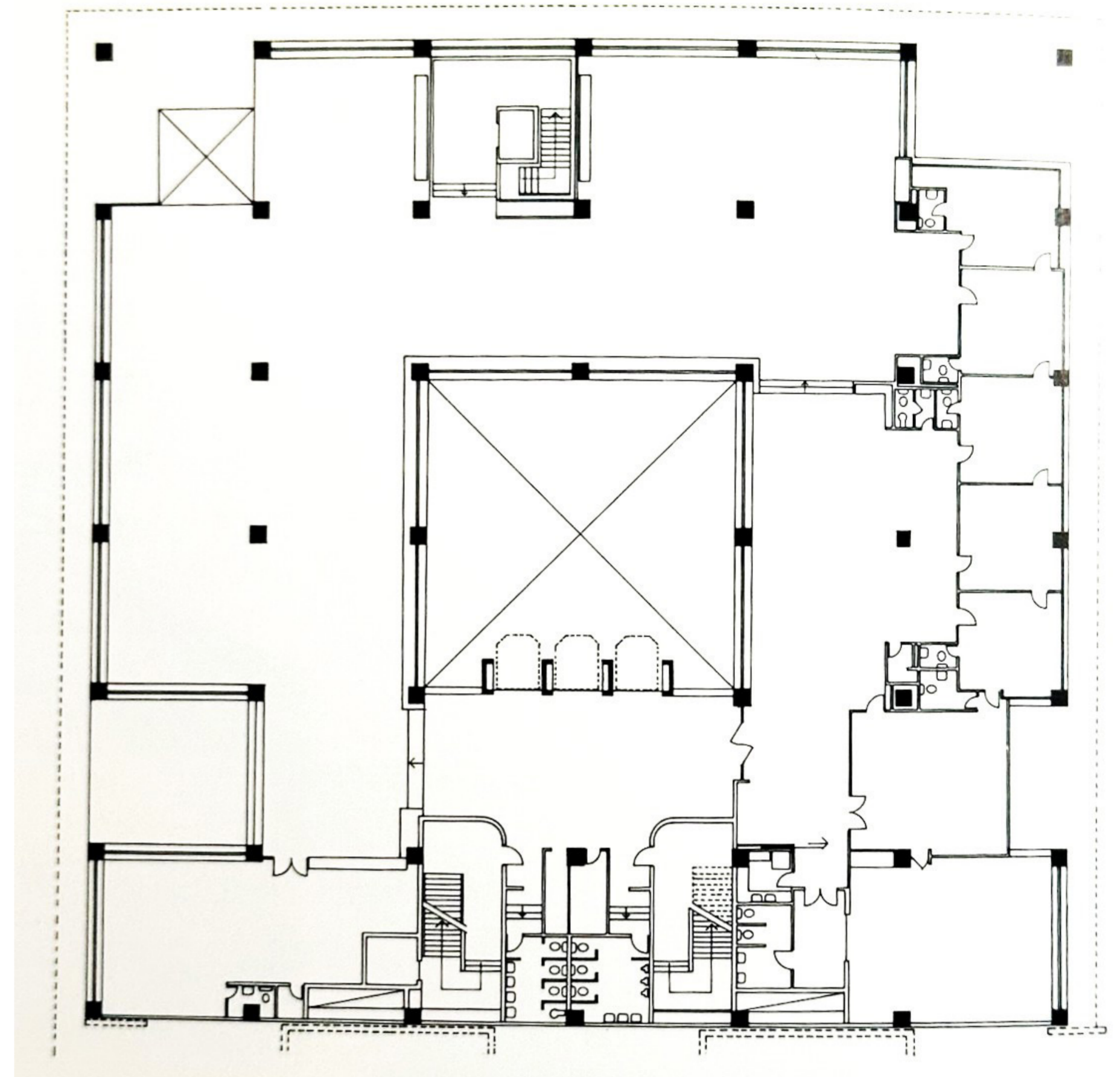
Planta conjunto



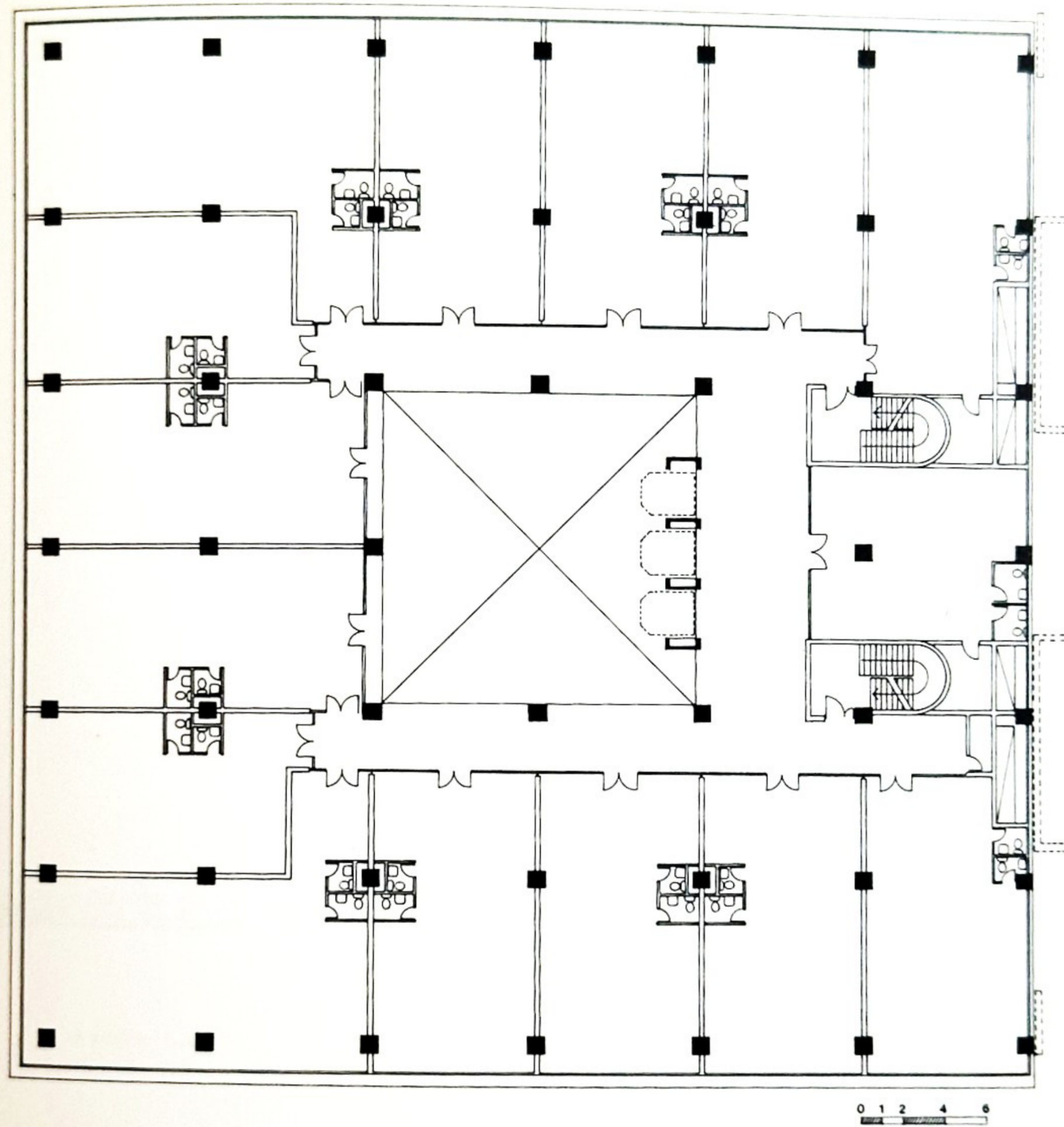
Planta de subterráneo



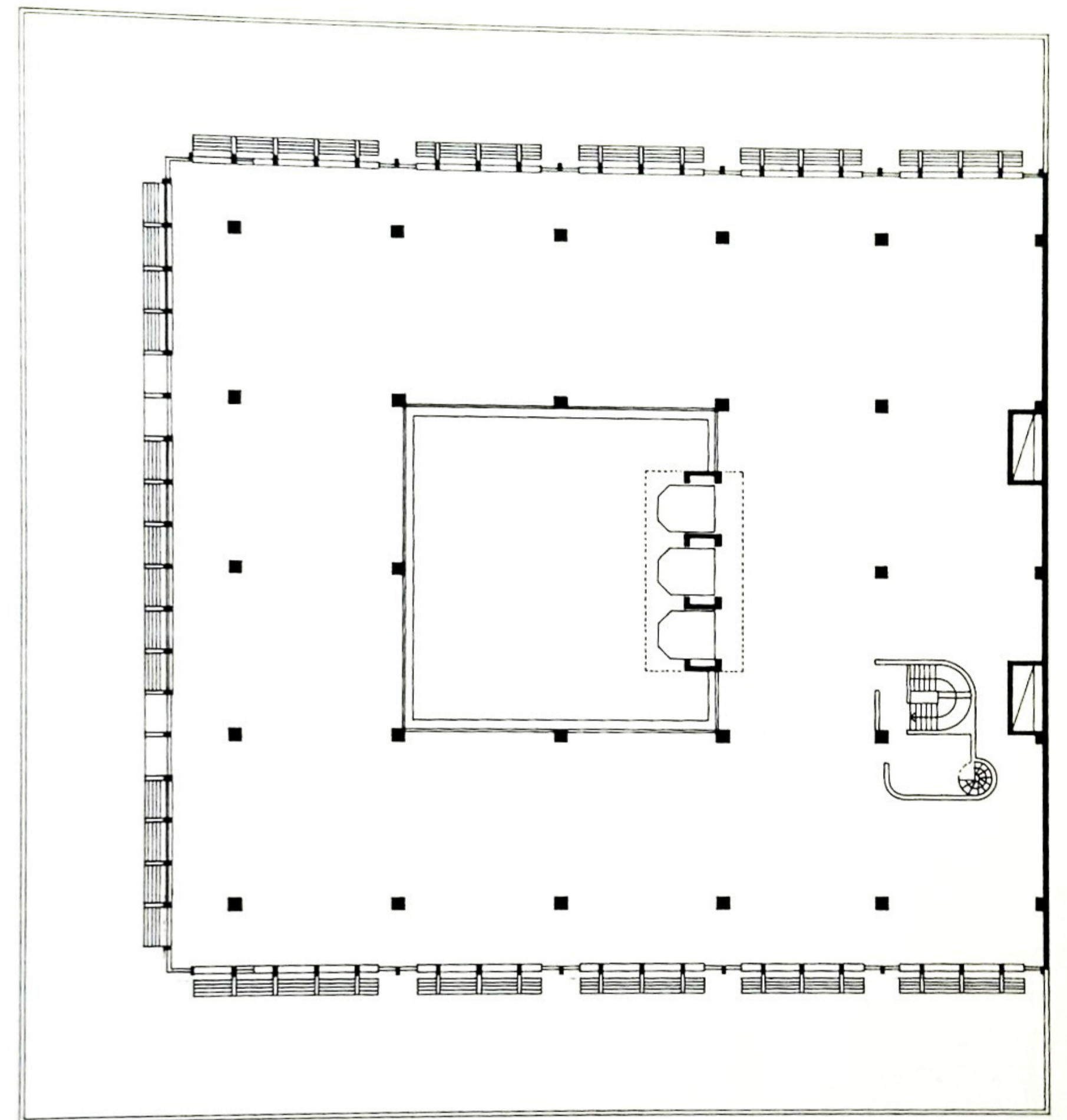
Planta primer piso



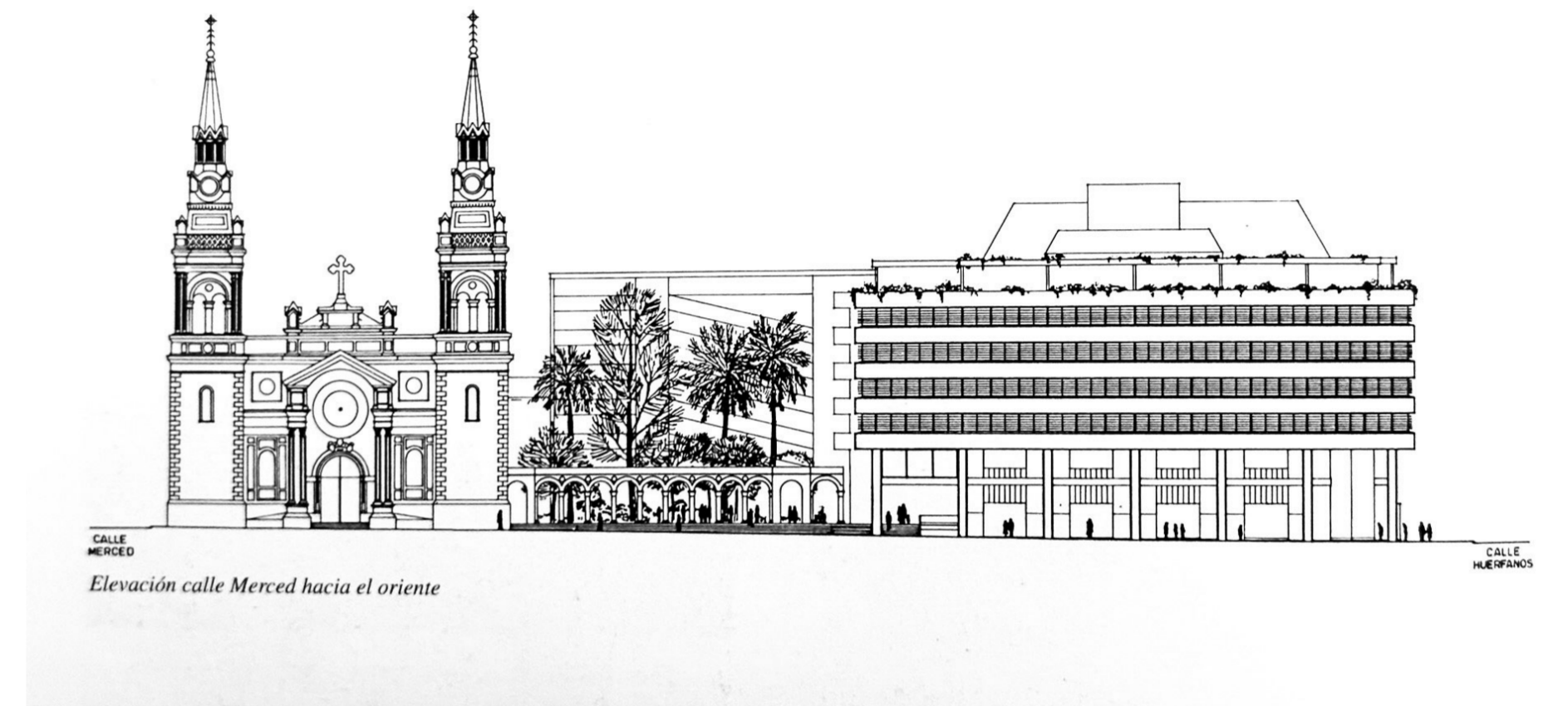
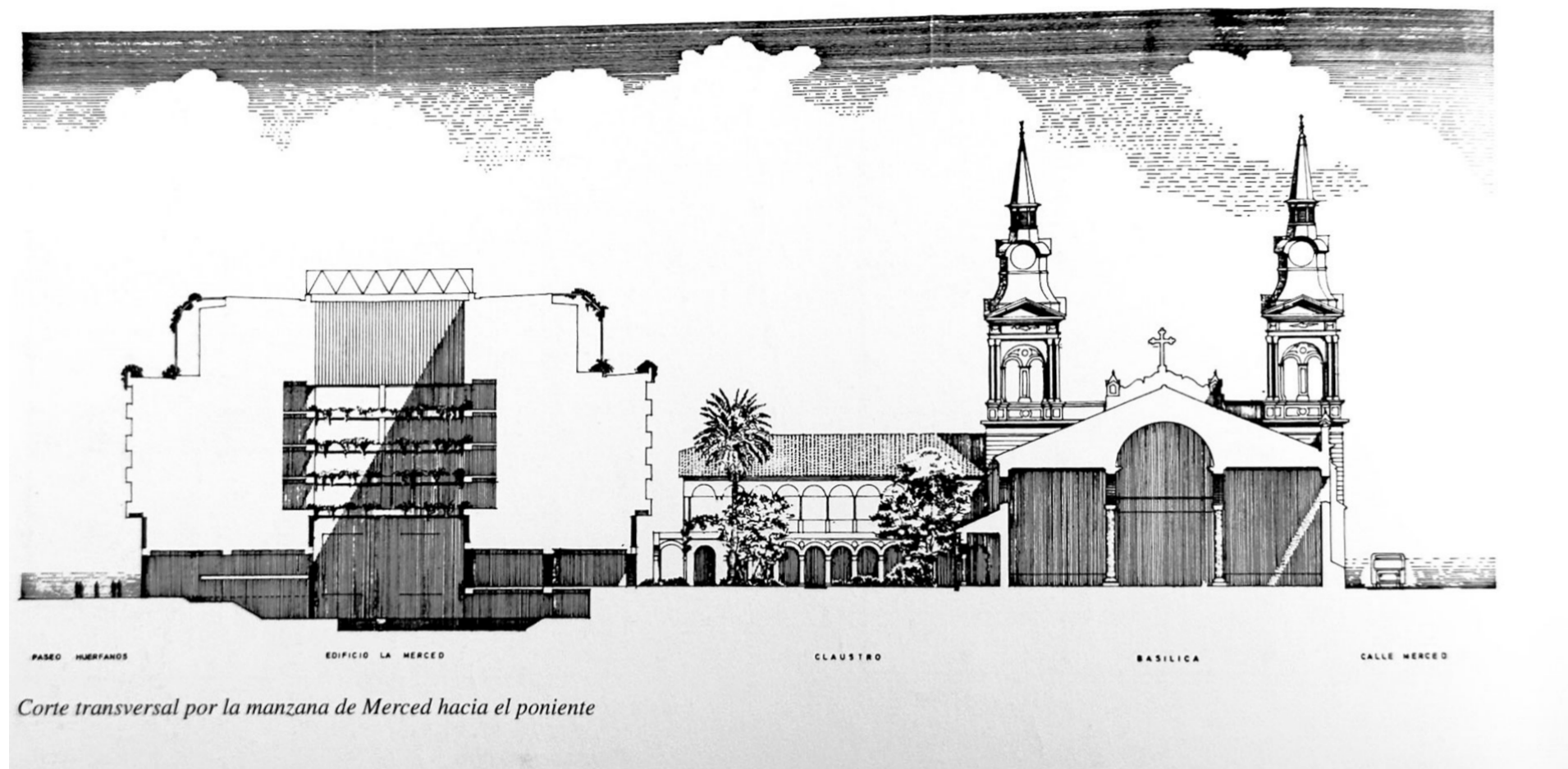
Planta segundo piso

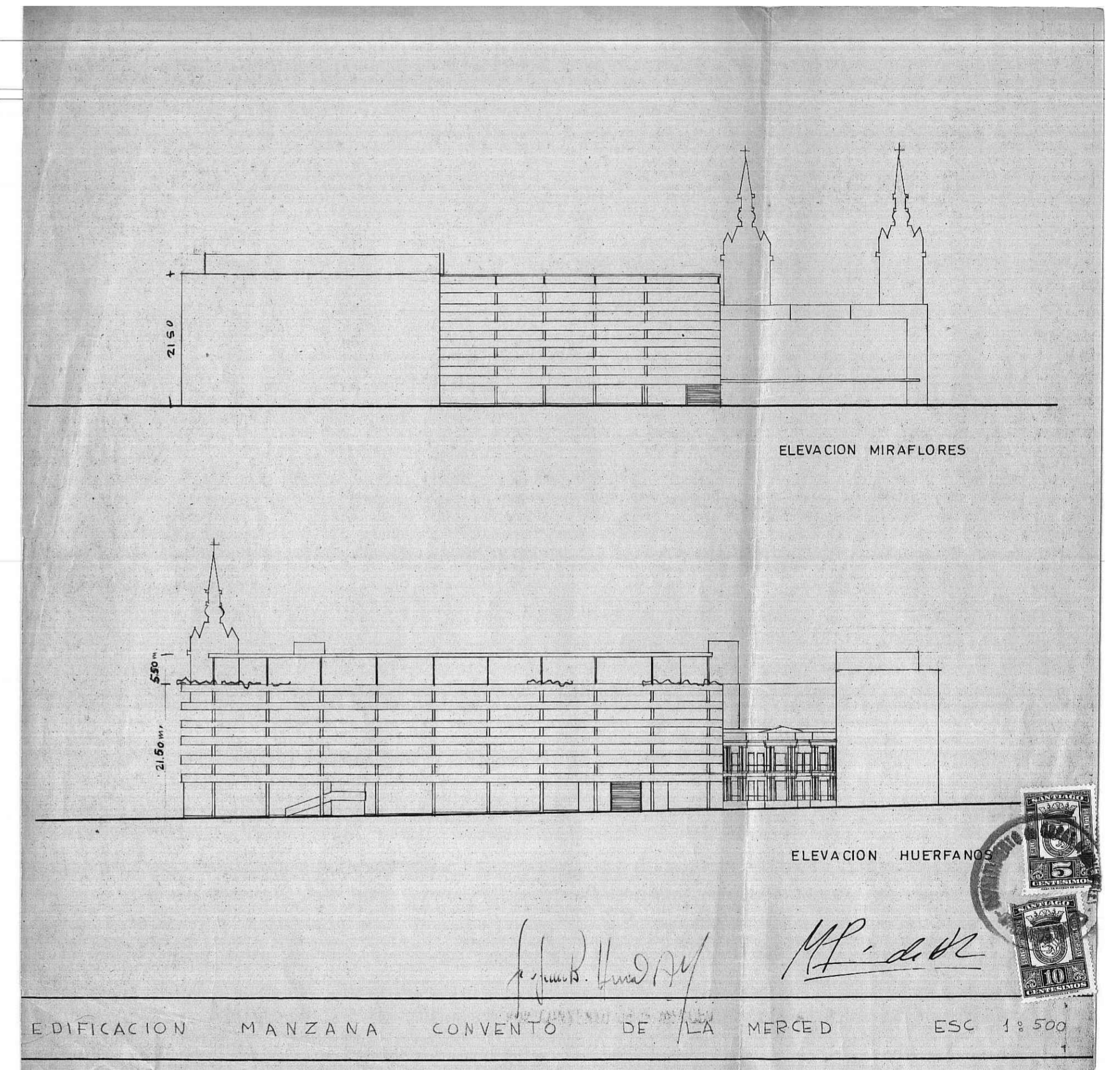
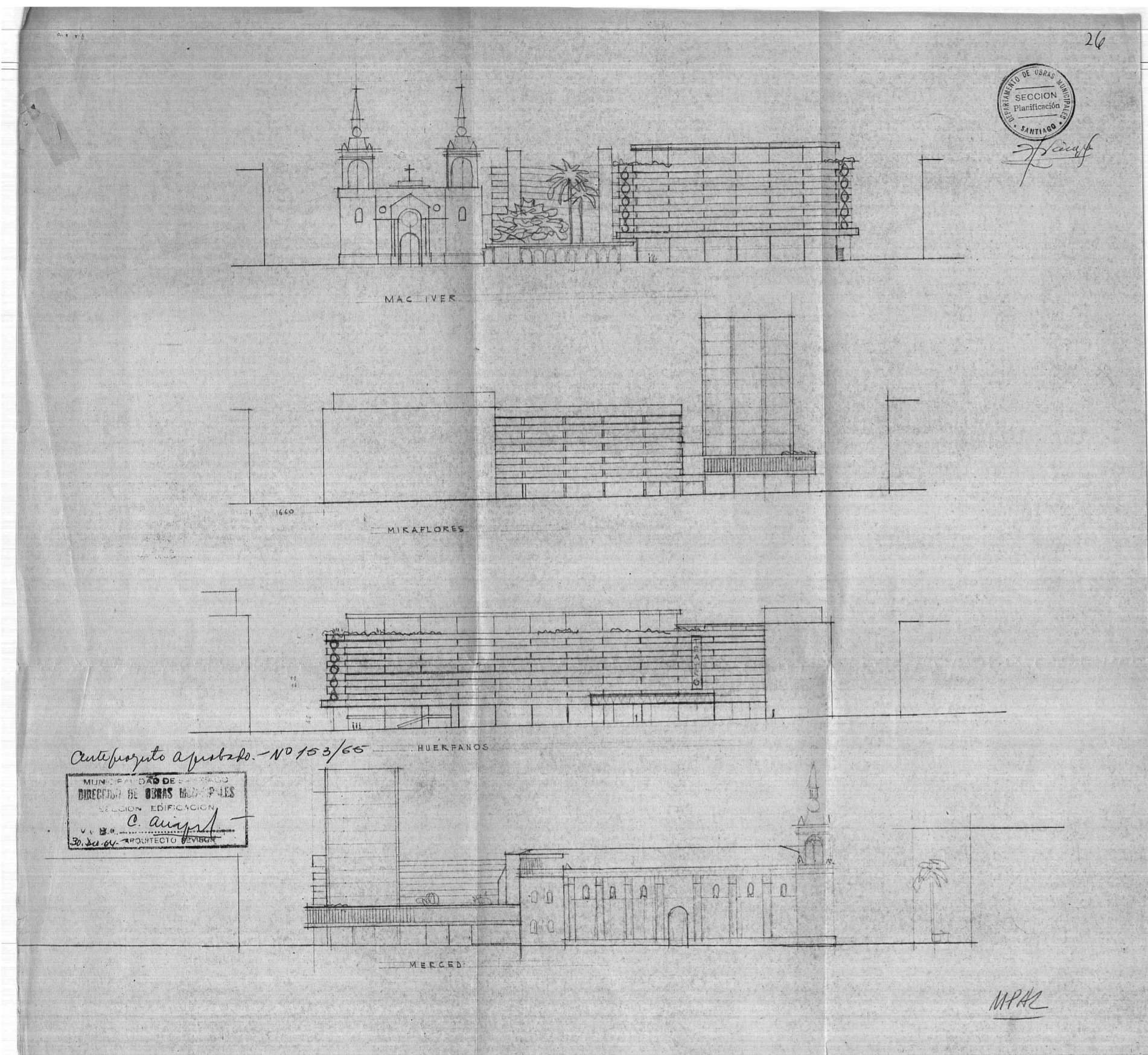


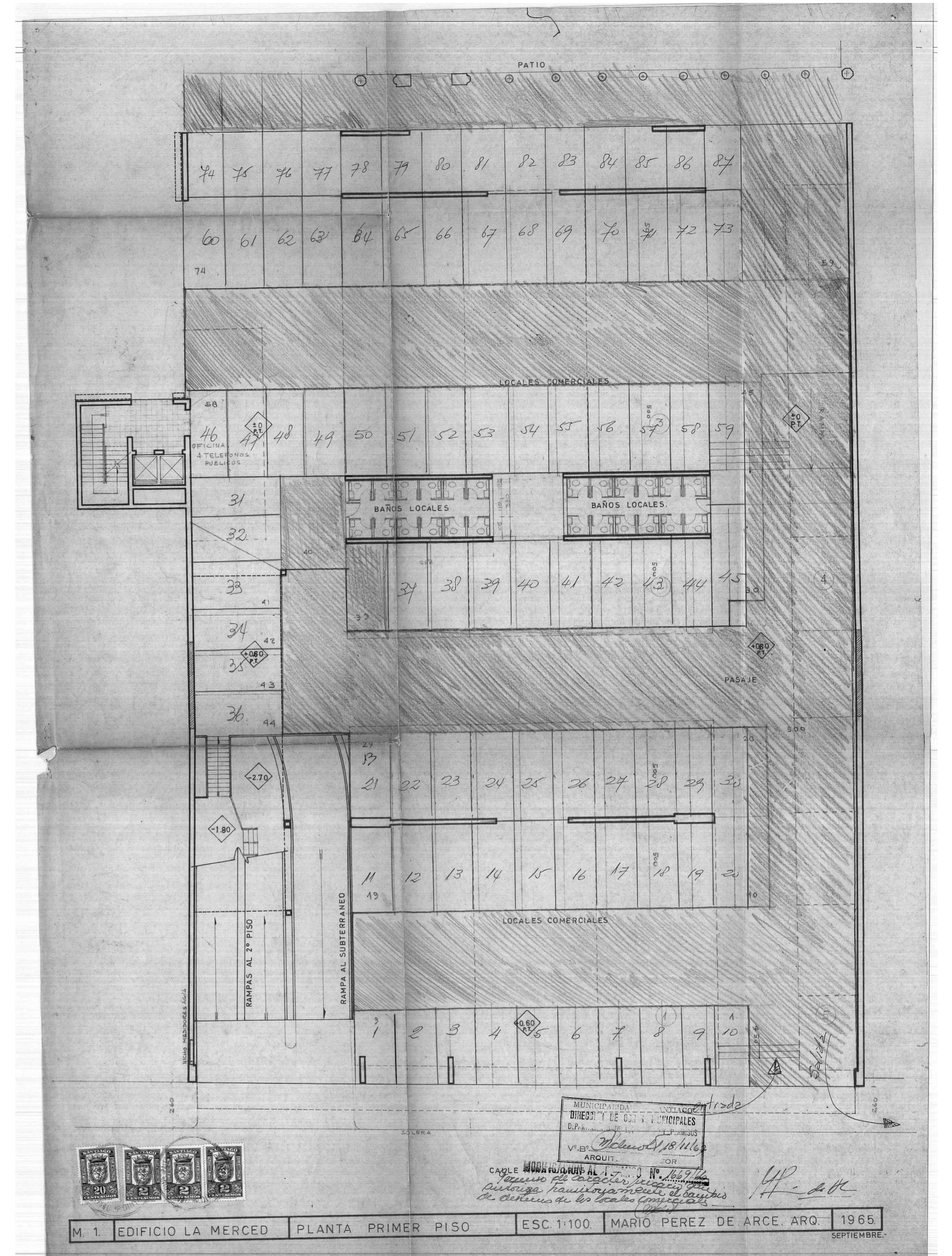
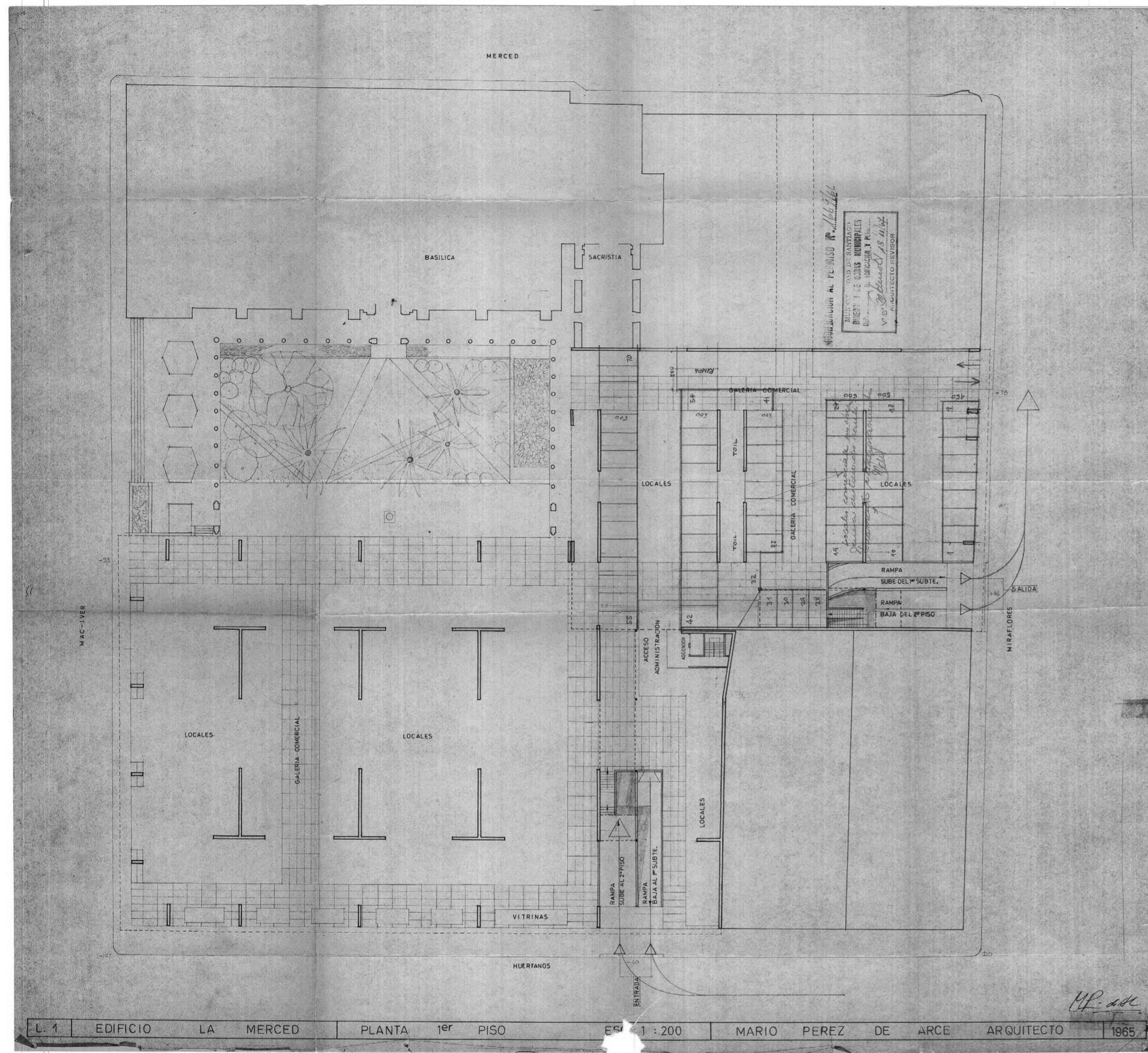
Planta piso tipo

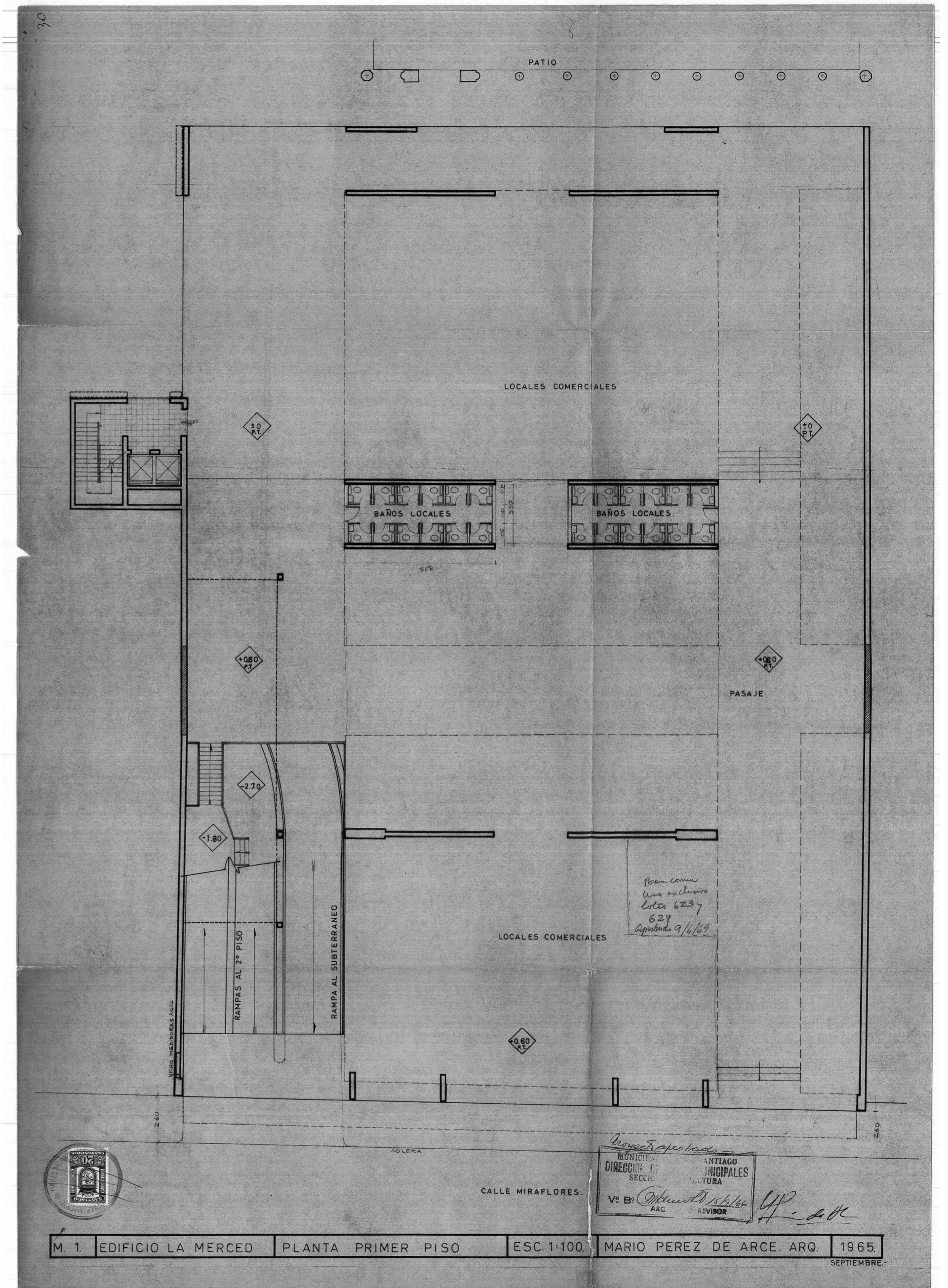
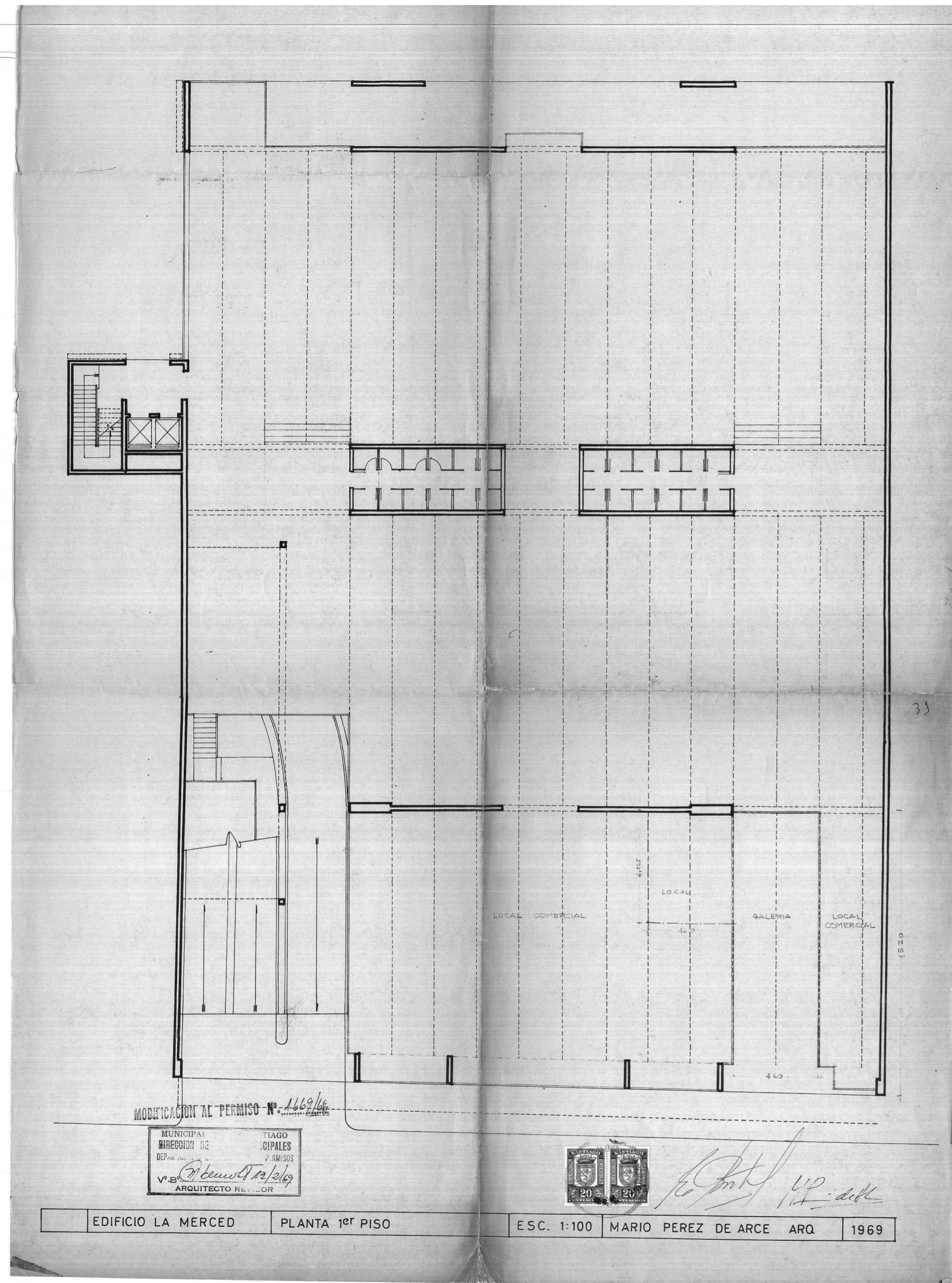


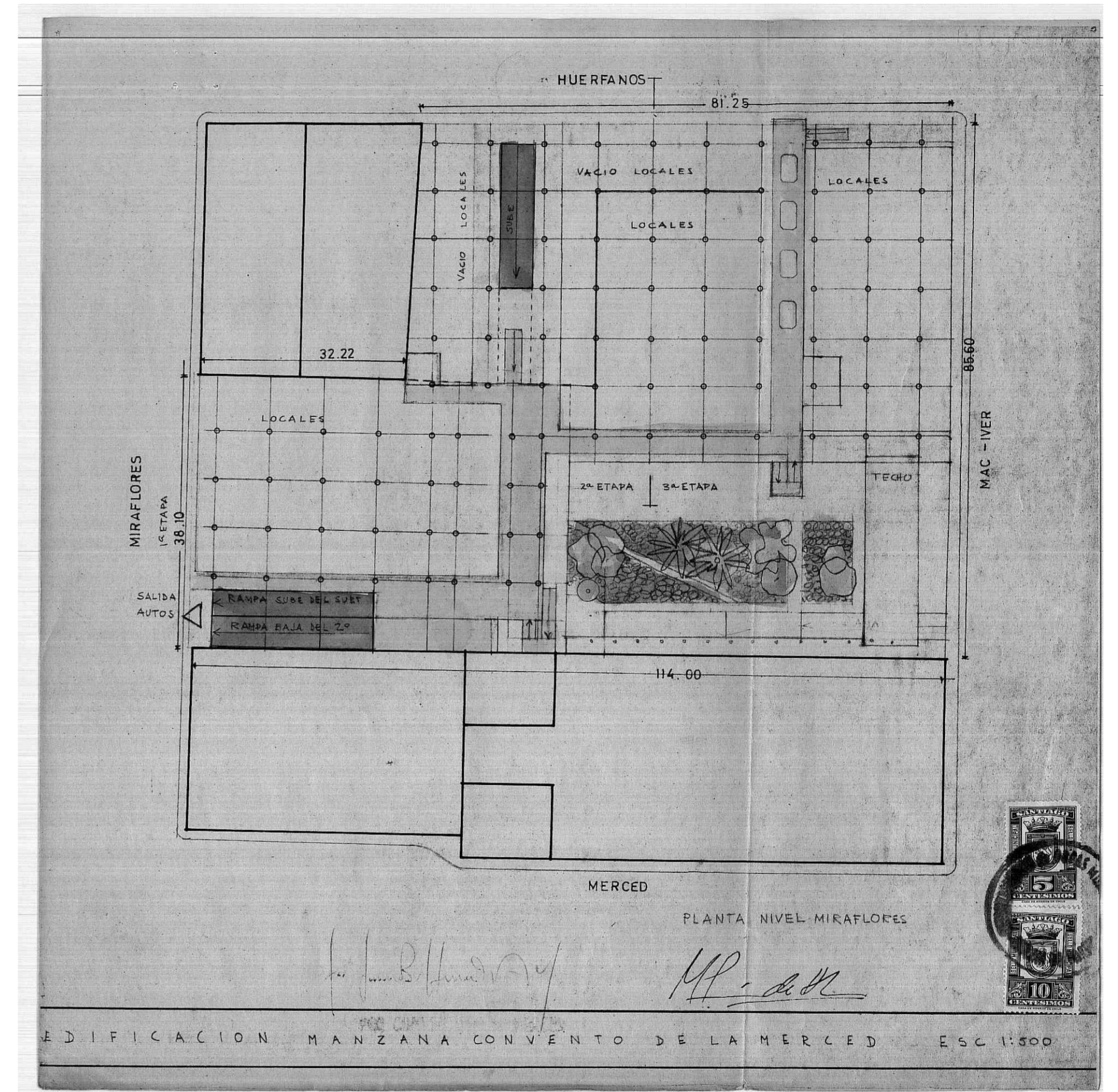
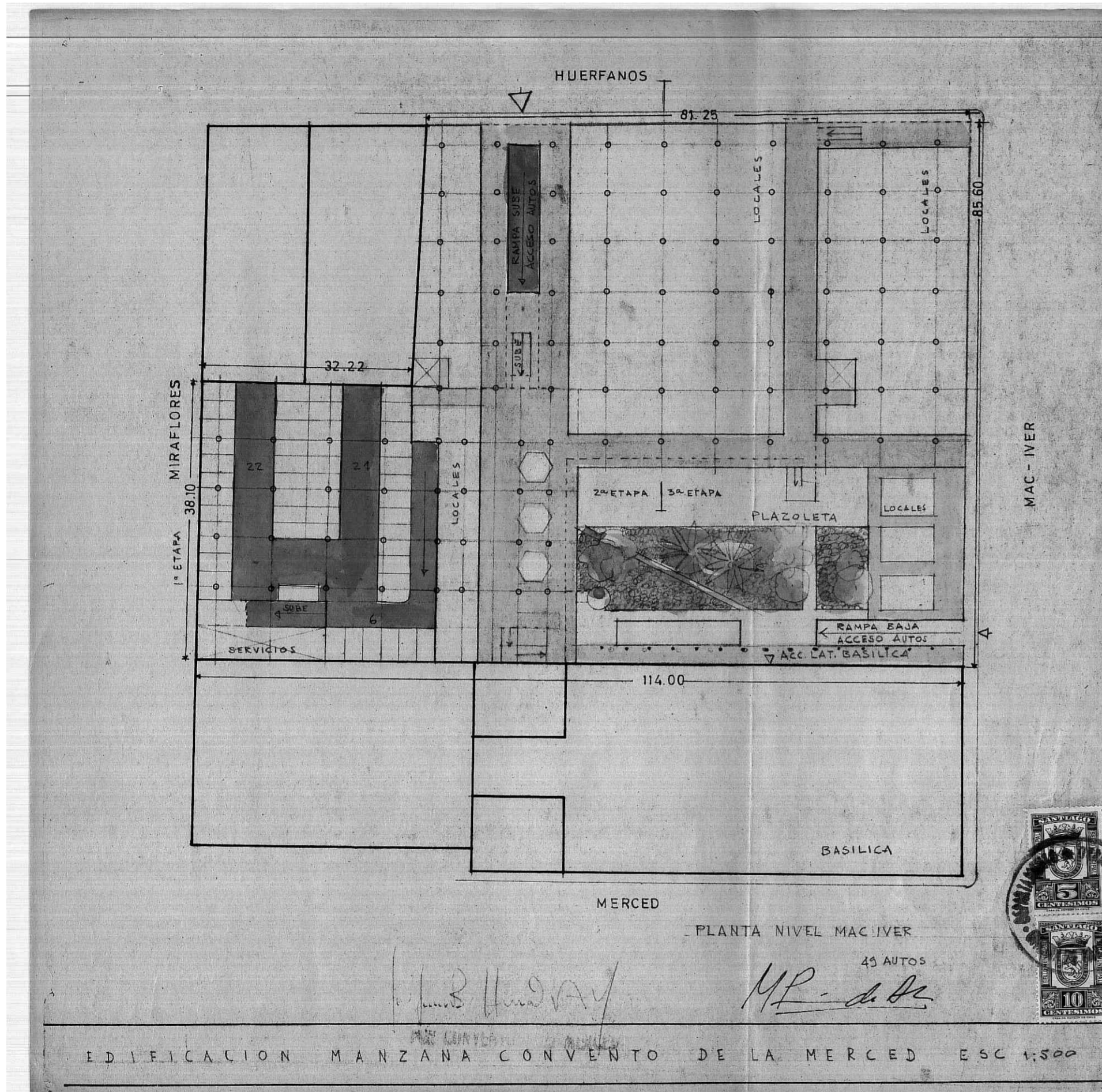
Planta octavo piso

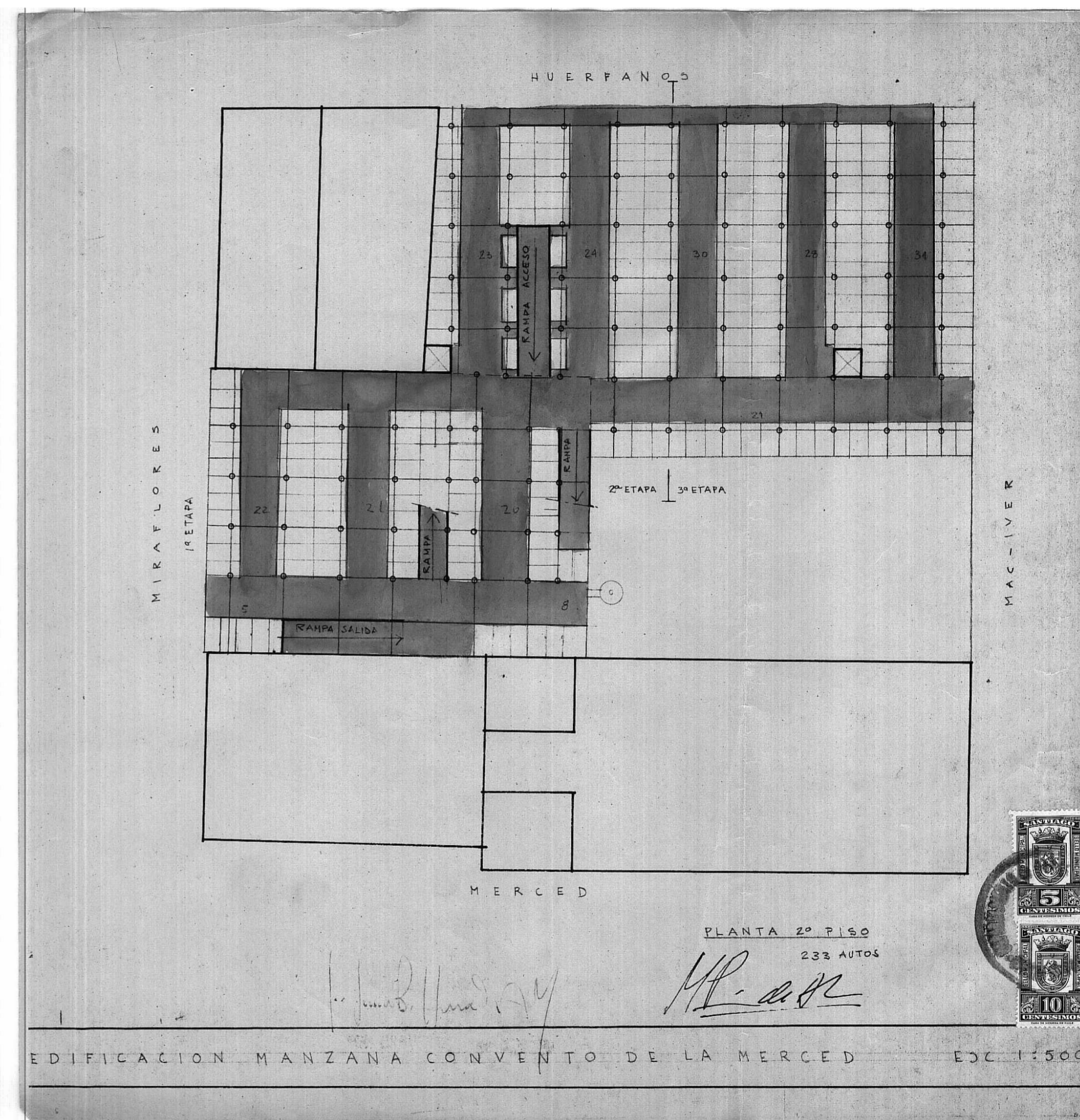
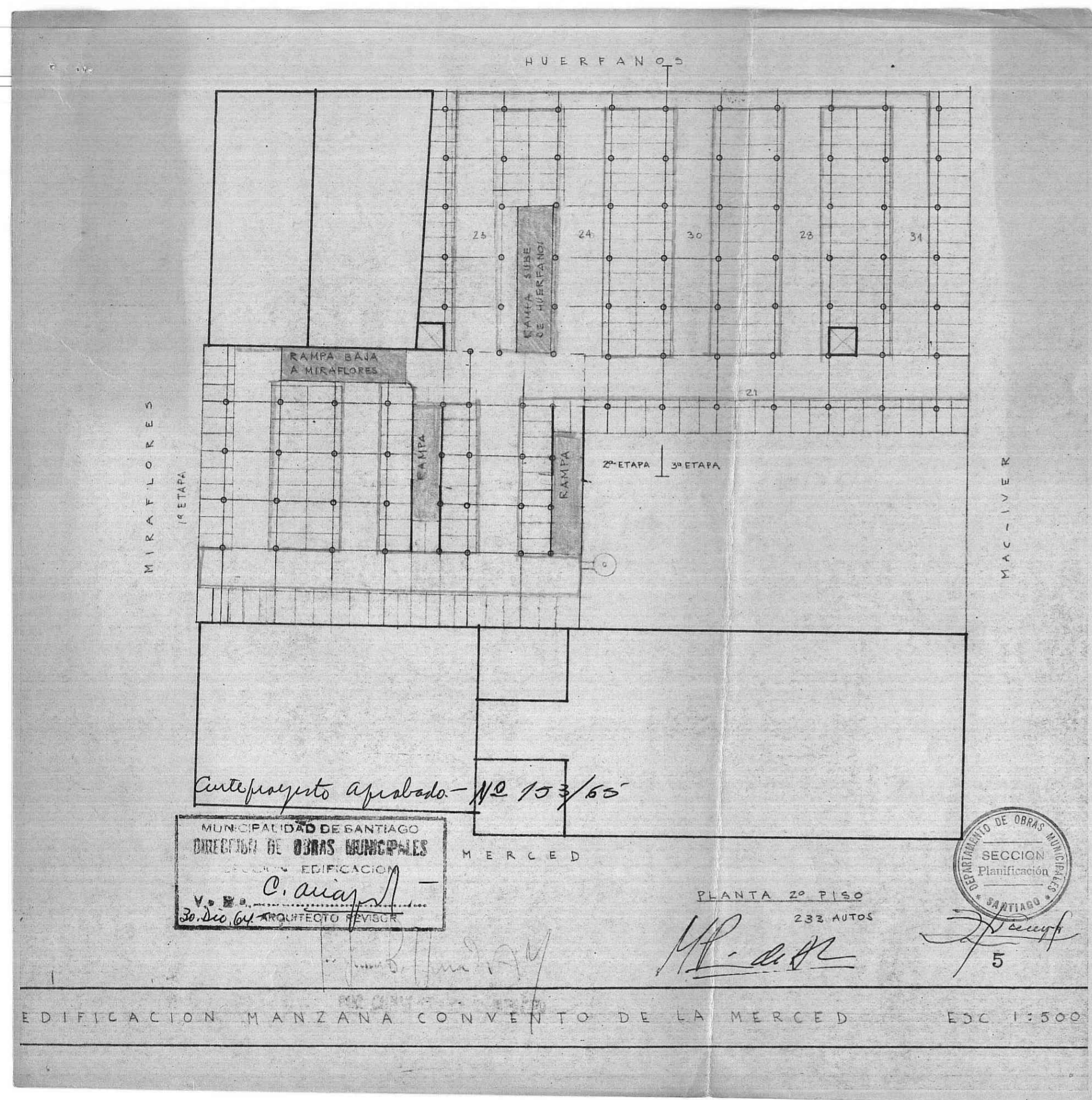


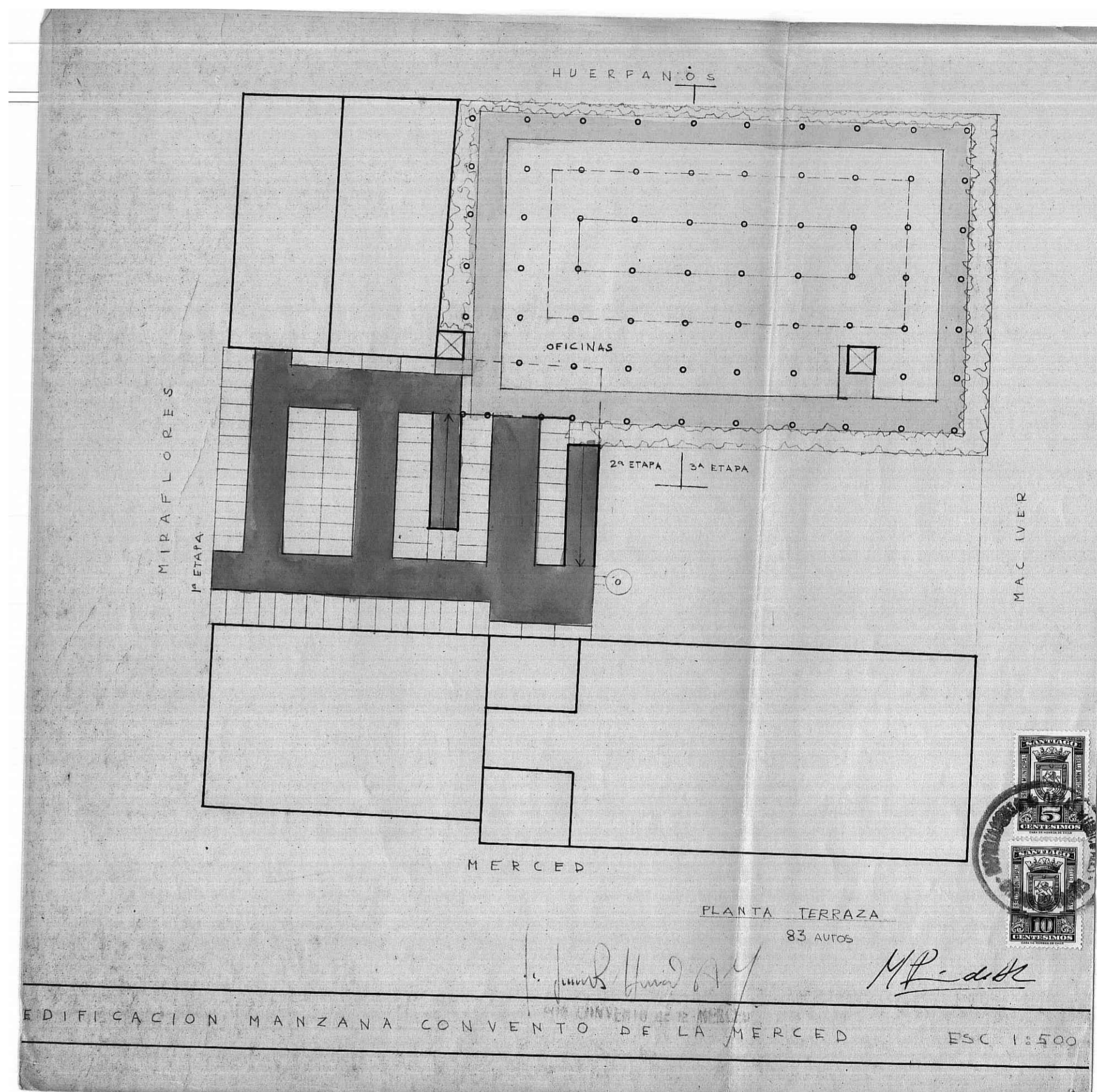
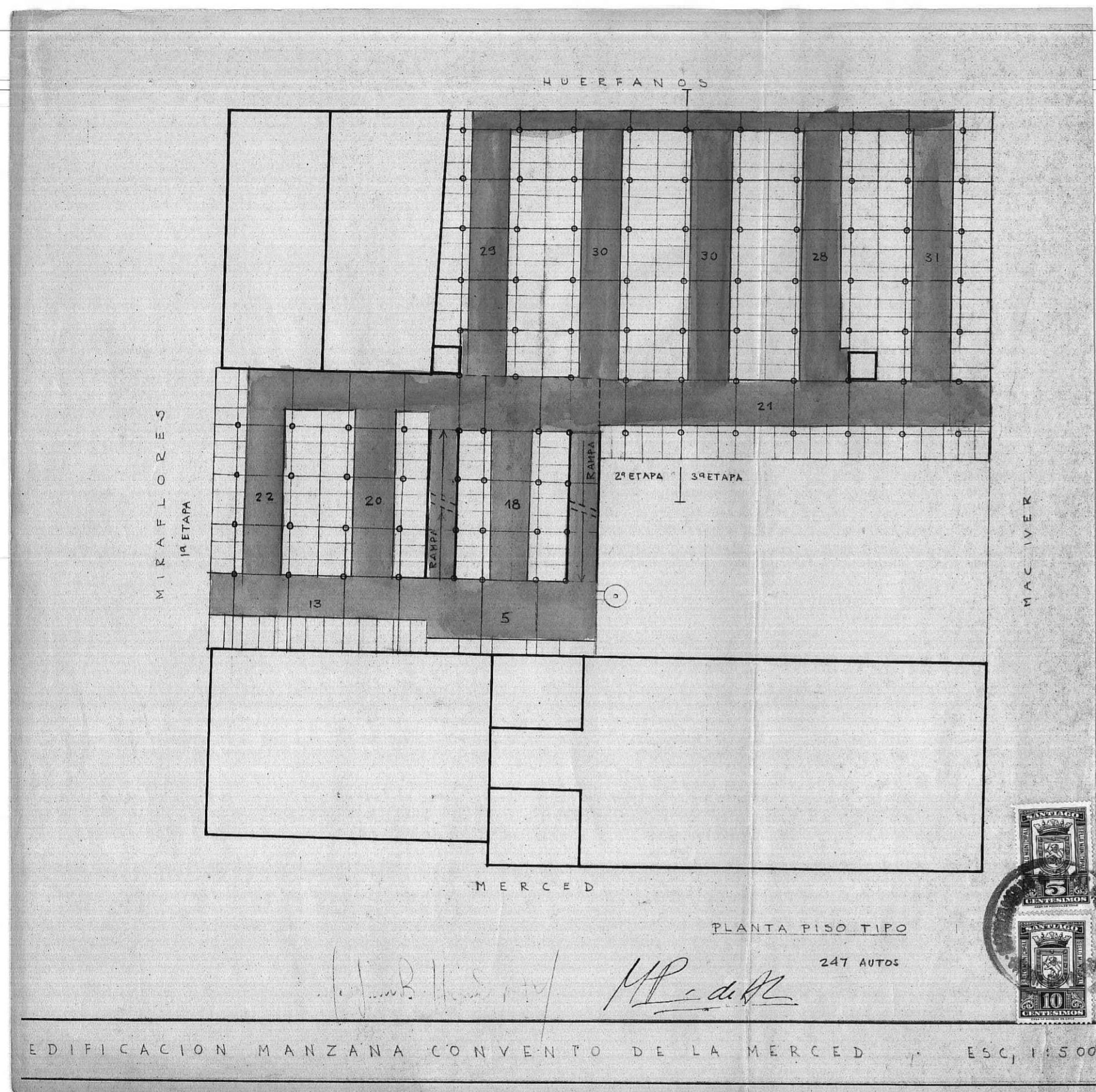


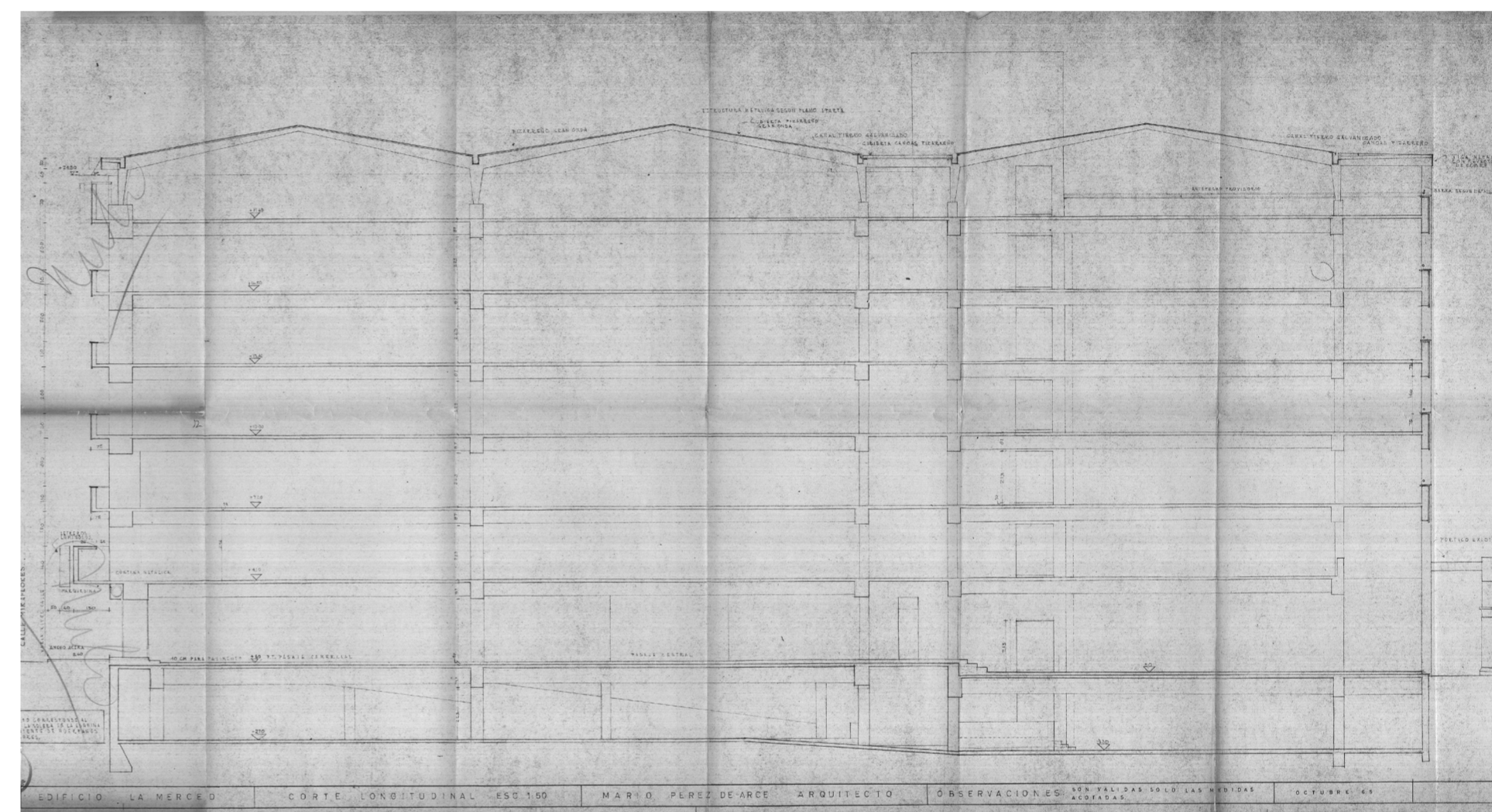
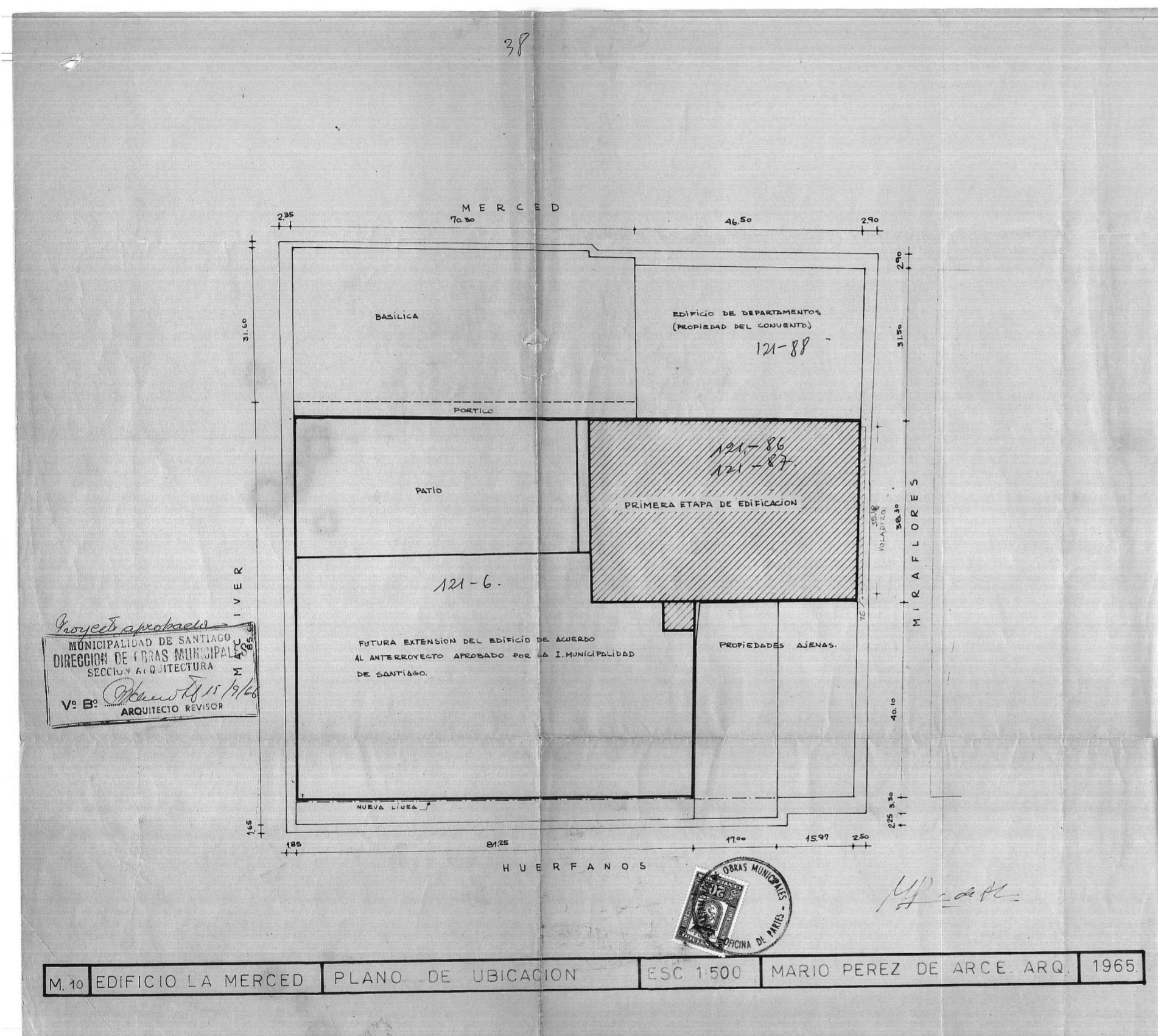


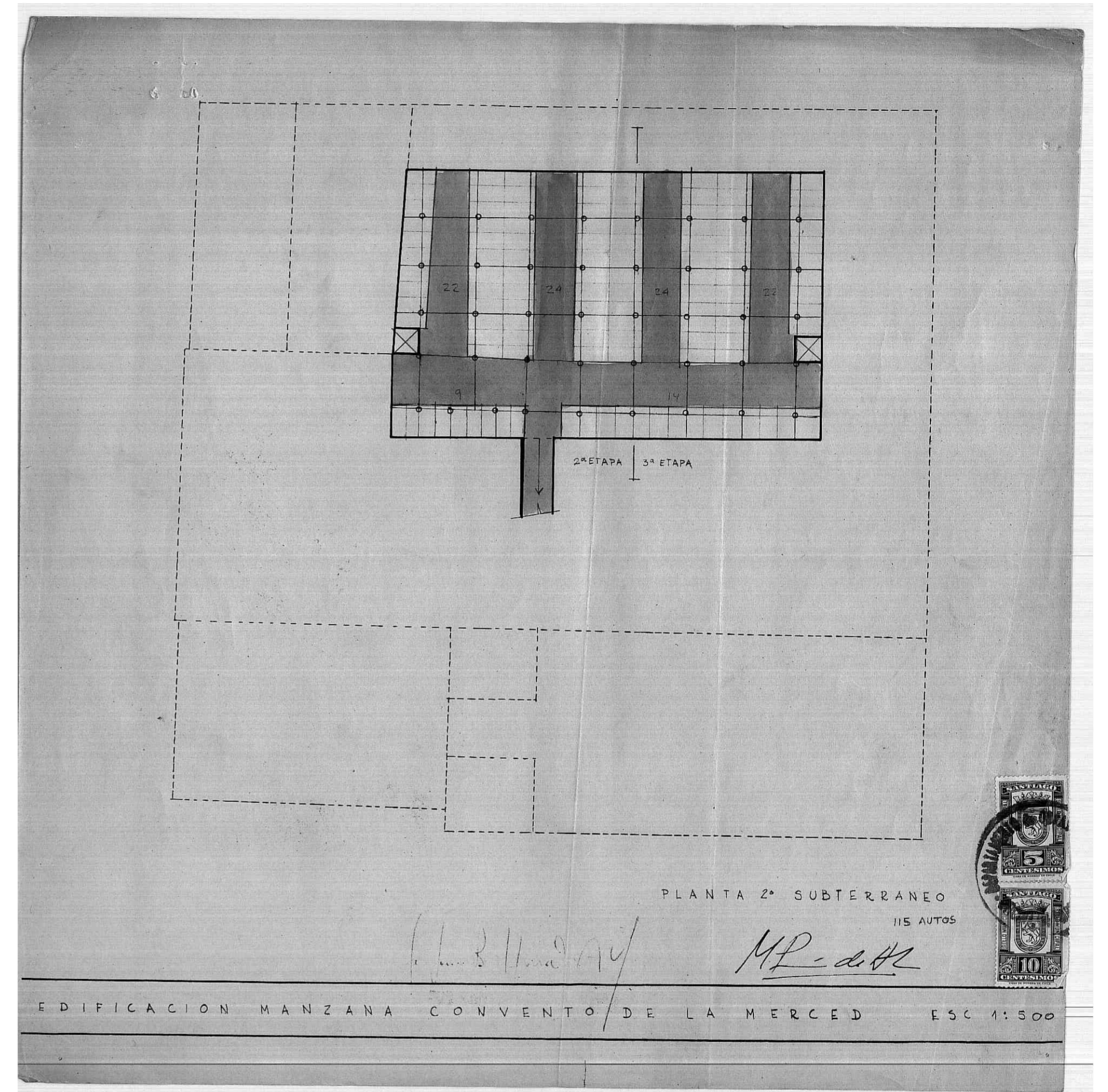
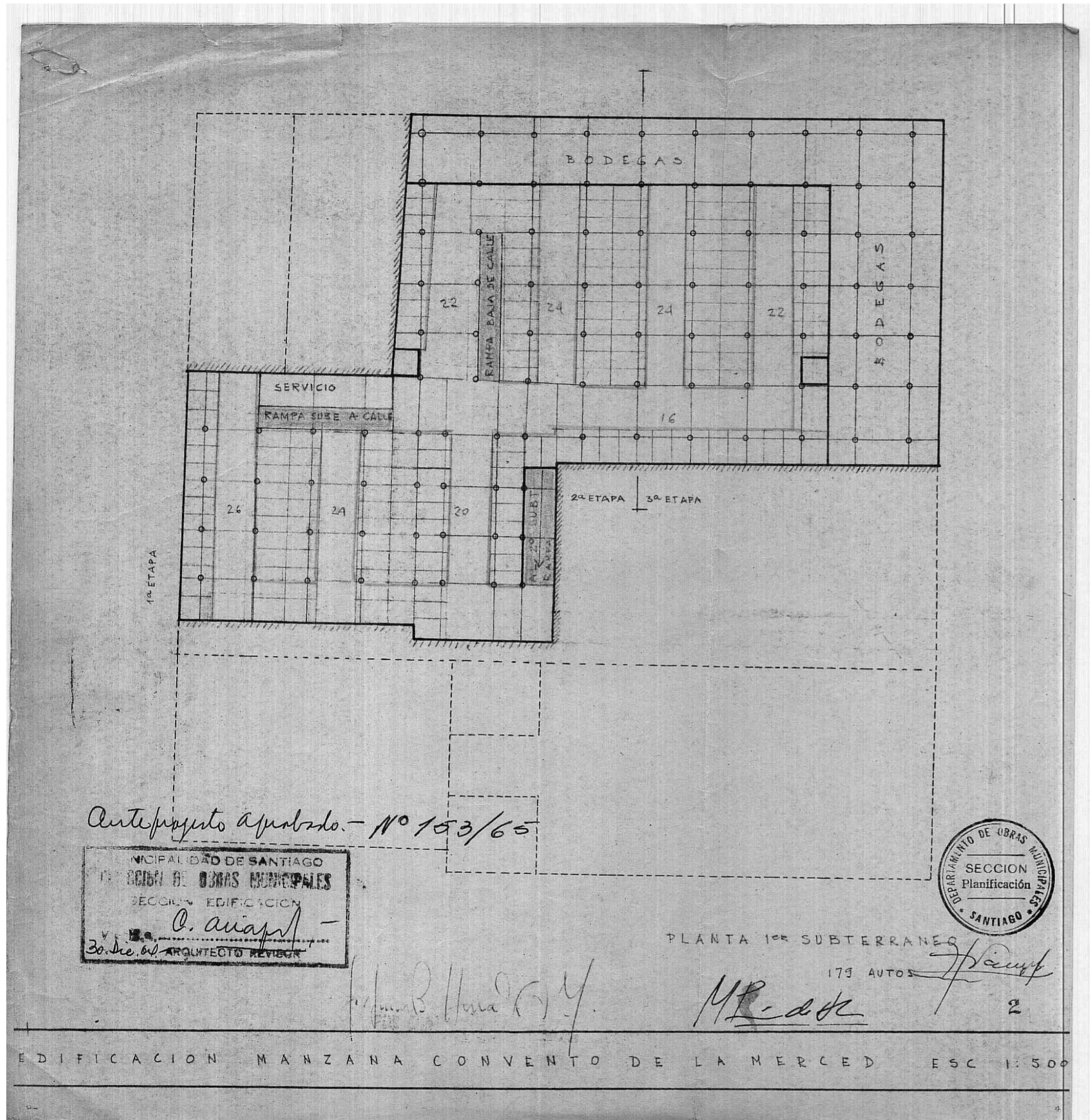












Transcripción de entrevista con Mario Perez de Arce Antonich

Estudiante: [00:00:00] Este año estamos trabajando en el centro de Santiago y en Providencia, con edificios modernos que ya en realidad en Santiago son entre modernos y ya están pasando como hacia los 70 80. O sea que hay algunos que ya son un poco más posmodernos, como en ese caso Torre giratoria o algunos de otros que están que otros que están estudiando ahí en En Providencia. Y lo que tratamos de pensar es que durante el paso de los años quizás cambiaron los usos o los hábitos de cómo se habitan las ciudades y que entonces, para reactivar la vida de algunos edificios se puede reescribirlos y hacer algunas intervenciones en ellos para que participen más activamente de la vida urbana y demás. Y bueno, estamos trabajando con el edificio La Merced

Estudiante: [00:01:15] Estuvimos recorriendo el edificio, conocimos los tres volúmenes

Mario: [00:01:22] ¿Espantoso, no?

Estudiante: [00:01:24] Sobre todo el Merced Tres No. Como que.

Mario: [00:01:26] Si no. Es patético.

Estudiante: [00:01:29] Y algo que notamos mucho también es que nosotros cuando trabajamos con el. Local que nos estuvo ayudando con los archivos y él consiguió los archivos que se presentaron en el municipio. Y lo que veíamos es que la. ¿El planteo de la estructura que tenían en Merced uno y dos es bien distinto a lo que se terminó construyendo, no? Como ustedes plantean una grilla de columnas en todos lados y eso cambió. Puede ser.

Mario: [00:01:56] Seguramente entre Merced dos y tres. Sí, Sí, Sí.

Estudiante: [00:02:04] Estamos en Merced. Tres. El sistema de columnas. Y ya en uno y dos tabiques y Vigas

Mario: [00:02:11] Son muros estructurales.

Estudiante: [00:02:12] ¿Muros estructurales?

Mario: Partiendo muy de atrás, es que, esta manzana de los mercedarios, ya estaba en plena decadencia. El colegio tenía pocos alumnos, estaba en una zona en que no habían habitantes residentes y los padres querían cambiarse. En fin, que se presentaba la obsolescencia de la situación anterior. Y nosotros como arquitectos nos enfrentamos incluso una especie de de de de conflicto con otras personas que otros arquitectos que quisieran hacer una propuesta con los mercedarios. Ehh, para nosotros ehh, meternos en el tema de la manzana de remodelar esta manzana. Habían cosas bien importantes. Una de ellas era el el la trama de circulaciones peatonales por dentro de las manzanas, que es una cosa característica de Santiago. Ustedes la han conocido y es una cosa bien notable, aunque estén en decadencia. El centro

hoy día todavía se ve como una, 111 factor muy particular de la ciudad de Santiago que yo lo aprecio mucho y nosotros queríamos que esta manzana se incorporara a este, a esta red tan particular de Santiago. La otra. Las otras proposiciones que recibieron los. Los frailes propietarios de la Merced apuntaban a la torre. A resolver una torre. Para nosotros era bien importante, eh buscar qué es lo que se edificara ahí estuviera.

No sé si se han percatado usted de que había una ordenanza que dejó de ser ordenanza, pero que cuando la fue le dio 1111 una característica Santiago con los ocho pisos que como la altura. Fue un momento en que en que en que el El desarrollo de Santiago fue bien armónico, claro y luego vino la liberación de las alturas y aparecieron las torres. Y naturalmente alguien quiso que que se hiciera una torre aquí nosotros sosteníamos que había que hacer los ocho pisos y. Y que había que conservar los ocho pisos que además tenían relación con un armónica, con, con, con la basílica. Claro, de hecho nosotros teníamos menos. Teníamos como seis pisos. ¿No? Seis pisos. Seis pisos que que tratan de tomar la altura de la de la de la Basílica y. A ver. Bueno, se presentó entonces la propuesta en que nosotros, eh, planteamos, eh, salvar el el lo que era el Claustro de la Merced. Eh, tratando de que fuera como una pieza ordenadora de toda la manzana y que fuera un aporte claro a la ciudad de Santiago. Un Por el claustro externo. Que fuera esta vez transformado en una plaza de la ciudad de Santiago. Y. Tuvimos ahí una. Una polémica larga.

Estudiante: [00:06:08] Pero donde. ¿Te puedo interrumpir un segundo? Esta plaza decir que en relación a la plaza de la Iglesia o que ustedes querían construir una plaza verde debajo del edificio que está.

Mario: [00:06:19] No, no, no, no, no. El antiguo claustro encierra el el el jardín de los de los tradicionales, de los mercedarios. En ese jardín nosotros buscábamos que se transformara en una plaza pública, en un lugar público, de acceso público. Ya, ya. La vida conventual estaba desapareciendo de ese lugar. Entonces ahí hubo una polémica larga, eh, en que nosotros proponíamos a Briggs demoler el edificio que está dando a la calle Mac-iver y abrir esta plaza a la ciudad, que fuera realmente una cosa abierta. Hubo una resistencia muy grande y que sus razones tenía, porque la verdad de las cosas que tenían un aspecto eh comprensible, querían salvar el edificio. ¿El edificio que cierra el la, la, el claustro y la plaza que cierra ese ese claustro hacia la ciudad, eh? El edificio ese tiene mérito. Un edificio es un edificio de albañilería de una factura. ¿De una buena factura, eh? Muy del siglo 19. No es demasiado antiguo para nosotros el beneficio de abrir la plaza a la ciudad era superior el beneficio de salvar una albañilería del siglo 19. Perdimos. Así es la vida. Pero bueno, ahí está la realidad y.

Y quedó con cierto, con un cierto carácter positivo. El, el el, el, el, el todo el tema del de la incorporación de las redes de peatonales con esta plaza interna, pero de la cual los los frailes conservaron, decidieron conservar la, la, la, el el uso y el dominio. Ahora la primera etapa del edificio La Merced uno EH se encaró en un momento, un momento particular en que. No era un no. Era un momento de gran empuje en la ciudad de Santiago. No se estaba construyendo mucho, no había demanda importante y había una sola demanda que se hacía. Se hacía muy importante, que era la de estacionamiento. Ese edificio entonces, se transformó en. Una planta de estacionamiento con una rampa. Ese edificio está hecho con una estructura, una estructura pensada que se acomodaba a la idea del estacionamiento, pero que lo proyectamos. Yo estaba como recién metido en la oficina en aquel entonces. Lo proyectamos con vistas a que pudiera en cualquier momento revertirse a otros usos, concretamente de oficinas, porque era un poco triste pensar que todos esos pisos iban a ser solamente depósitos de autos.

Estudiante: [00:09:54] Y que vas ahí y ves la plaza de aparcamiento y los autos están mirando. ¿No como que qué oportunidad que hay acá? No.

Mario: [00:10:04] Es una oportunidad. Claro. Bueno, se hizo el edificio, pasó bastante tiempo y después se encaró el la segunda y tercera etapa. La segunda etapa con mucha presión de los de los agentes inmobiliarios que asesoraban a los frailes. ¿Eh? Y con el éxito que había tenido la primera etapa, se impuso la idea del estacionamiento con la misma idea de que de que alturas de piso permitieran revertir el uso del del edificio. Y ya la tercera etapa se hizo. Se hizo fuerte la idea de que tenía que ser un edificio, un edificio de oficinas, un edificio de trabajo que participara plenamente de la de la virtud de estar rodeado por, por, por la calle, por la plaza. Era porque, entre paréntesis, esto de la plaza tiene relación con un tema que es como muy sentido en Santiago. Santiago tiene sus manzanas conquistadas por el público a nivel de suelo, con pasajes que las cruza todo sentido. Es decir, los niveles superiores, los interiores de las manzanas son son espacios tristes y muertos. El mismo hecho de que no haya un suelo en el interior de las manzanas, sino que un conjunto de techo.

Estudiante: [00:11:47] Si queda como muy macizo, no como muy. Todo construido

Mario: [00:11:51] Es un paisaje deprimente. Tiene un valor muy distinto mirar hacia el interior de la manzana que mirar hacia afuera de ella.

Estudiante: [00:12:04] Sí.

Mario: [00:12:05] Bueno, se me fue la onda. ¿Por qué les dije esto? Bueno, porque en este caso, el salvar el claustro como una pieza estructuradora de la manzana, como que nos redimía de esa. De esa de esa vocación triste, del de los edificios del centro de Santiago. Ahora las oficinas que quedan, que quedan mirando hacia el interior, están premiadas con respecto a los que están en el exterior. Con esta pequeña. Decisión de conservar esa área verde exterior de la manzana. Bueno, el edificio. Esto con respecto al como la idea general. Eh. Edificio tiene. Tiene un igual. Tiene una planta bastante grande. Con lo cual tomamos la decisión de hacer un un espacio interior. Ese espacio interior tenía mucha. Mmm. Soñamos mucho con ese espacio interior que al final hoy día es un espacio de abandono.

Estudiante: [00:13:27] ¿Si no está muy usado el el subsuelo donde están los ascensores, no?

Mario: [00:13:32] Pero ahí incluso hubo un proyecto, un proyecto de instalación de un museo eh, patrocinado por los mismos mercedarios. En el en el en el subsuelo que tuviera acceso al al al a ese patio interior. Eso no prosperó y quedaron espacios con uso medio. No quedó bien manejado eso. Y. En cambio, lo que sí ocurrió interesante, fue una iniciativa. Ahí te puedo contar una anécdota bien dramática que muestra las cosas, las. Las evoluciones que tiene. ¿La la la historia de la ciudad de Santiago, verdad? ¿De Santiago, eh? Somos una estructura. Nosotros somos un país frágil, No somos una potencia. Tenemos buenos momentos. Tenemos momentos de, de de, de, de baja. Y esas, todas esas, esos momentos van dejando como su huella en

la ciudad. Le voy a contar esto. Esto es un poco infidencia porque. Pero ya yo creo que ya se se puede hacer público. ¿Llegó, eh? Fue un momento, un momento de de ebullición. Yo creo que de haber sido en en el gobierno militar eh, de ebullición, eh, empresarial. Entonces estábamos en esta tercera etapa con un edificio que estaba estructurado pero que tenía como abiertas las puertas de sus pisos superiores. Estuvimos, eh, Trabajando la posibilidad bastante cierta que ya se iba estructurando de instalar en los pisos superiores un hotel.

Un hotel que iba a ser como la posibilidad de aprovechar este lugar céntrico que tenía por un lado un jardín y por otro lado el e la calle, una calle, La calle Huérfanos es la el eje comercial de de Santiago y de repente apareció una organización de empresarios empoderados con, con con estos nuevos aires que se respiraban en en ese gobierno militar y decidieron hacer una organización que propuso comprar los pisos superiores para instalar ahí Su sede. La sede de los empresarios. ¿Qué iba a ser esa sede? Esa sede iba a ser un. Un club. Con las características de un club. De poder almorzar, de poder juntarse. Y además, un servicio, cosa que era interesante. Un servicio para las. Empresas que. De provincia. Digamos de fuera o de o de o de. Del perímetro de Santiago. Un lugar donde cualquier empresario socio de esta de esta organización. Podía tener una oficina, una secretaría, una sala de reuniones. Y tenía que solicitarla. Y entonces, para el día jueves. Yo tengo mi. Mi sala de reuniones reservada para mí. Tengo un almuerzo para 25 personas tengo, etcétera. Una cosa. Una cosa bien triunfadora. Si. Se compraron el edificio. ¿Y esta? ¿Este? Este. Se compraron, digamos, el 7.º y 8.º piso. Yo creo que era, eh.

Estudiante: [00:18:06] Ya los últimos dos, digamos.

Mario: [00:18:08] Si, eh. Bueno, empezaron a hacer un un desarrollo con con otros arquitectos. No fuimos nosotros los que hicieron ese desarrollo, porque ellos tenían su su gente.

Estudiante: [00:18:23] Claro.

Mario: [00:18:25] Y hicieron 1111 proyecto muy, eh, muy grande, muy ostentoso pero bonito el proyecto. No quiero hacer crítica arquitectónica, pero es un proyecto que era reflejo de ese espíritu triunfador de los de los empresarios. Y resulta que empezaron a enfrentar la realidad. No juntaban las platas para hacer los negocios ni les faltaba materia. Este proyecto. Se vio pagando sus cuotas con la compra y no pasaba nada con el tercer, con el 7.º y 8.º piso. En un momento dado, eh. Empezaron a negociar con los con los propietarios del edificio a ver si les daban más plazo para pagar la cuota siguiente. ¿Se les dio más plazo? Después de pasar ese plazo no tuvieron como como enfrentar el pago de la cuota siguiente. Y finalmente. ¿Y finalmente, eh, perdieron el edificio?

Estudiante: [00:19:54] Claro.

Mario: [00:19:55] Pero es bien difícil. Un montón de plata.

Estudiante: [00:19:59] Si nunca llegaron a cerrar las cuotas de la compra ni siquiera.

Mario: [00:20:03] Nunca, nunca, Siempre se les dieron todas las facilidades porque bueno, era un conjunto empresario de personas muy importantes de Chile. No, no era cualquier pelafustán perdiendo un edificio. Y ahí llegó la la Compañía de Acero del Pacífico y dijo Yo compro eso y yo me instalo ahí. Así lo hizo y se instaló. Se instaló con una instalación, a diferencia de lo que era el club de la empresa, una instalación más bien modesta. En términos de construcción, pero muy lúcida en términos de la calidad de los espacios que se lograban en estos pisos recogidos 7.º y 8.º, a una cierta altura, a una cierta altura, que era la altura. Bueno, era la altura del centro de Santiago. Y. Así funcionaron muchos años hasta que decidieron que ahora tenían que modernizarse. Abandonar. Abandonaron el edificio y se fueron a otra sede. Y eso se comercializó de una manera bien pobre. De nuevo les digo esto va mostrando como. Como. Nuestro ciclo, la riqueza, la exuberancia, la pobreza, la falta de capital, etcétera Y ahora estamos en el hoyo.

Estudiante: [00:21:47] Han caído.

Mario: [00:21:48] Estamos en el hoyo. Eso. Eso es cuanto les puedo contar. Espero que usted me pregunte si quieren indagar más cosas.

Estudiante: [00:21:59] Pero lo que.

Mario: [00:22:01] Es.

Estudiante: [00:22:01] Yo tengo una duda que es que vos comentabas que los estacionamientos los pensaron como edificios que son reversibles, digamos para convertirse en reversibles.

Mario: [00:22:10] Son las rampas.

Estudiante: [00:22:12] ¿Reversibles, no? Pero qué crees que que los hacen reversibles, digamos.

Mario: [00:22:19] ¿Cómo?

Estudiante: [00:22:19] ¿Qué características del edificio pensaron para que sea reversible?

Mario: [00:22:25] Principalmente, la altura de piso a piso es una altura mayor de la que necesitan los autos.

Estudiante: [00:22:32] Claro. Y las rampas igualmente tienen cierto grado de independencia. O sea, porque. No sé. Una posibilidad podría ser esa rampa que da contra el jardín. Contra el jardín. Pensar en sacarla y convertir eso en una fachada, digamos. Pero no sé que nivel de independencia tiene.

Mario: [00:22:53] Todo resuelto. La verdad es que eso nunca quedó resuelto. Claro. Esa rampa, en realidad. Pero ahí está. Está el tema de si darle darle unidad al piso.

A este piso que se se que se revierte con otro uso. Darle unidad.

Estudiante: [00:23:13] Claro.

Mario: [00:23:14] Para su desarrollo. O. O meter la rampa adentro. Lo que significa. No sé. Otro. ¿Otro conflicto?

Estudiante: [00:23:25] Claro. Bueno. Y es por eso que deciden que Merced Dos tenga una rampa. Un único recorrido de rampa porque notábamos que Merced dos está conectado con una rampa a merced. Uno no tiene rampa en la.

Mario: [00:23:42] Merced, uno es la rampa.

Estudiante: [00:23:44] Claro, claro.

Mario: [00:23:45] Ese sacrificio de la rampa no se iba a repetir de nuevo en dentro de la manzana.

Estudiante: [00:23:53] Claro. Y qué piensas de esa convivencia que se genera ahora entre como la galería y ese tramo de rampa que cruza por la galería y.

Mario: [00:24:07] ¿Qué pienso ahora? Bueno, ahí nosotros nos tocó hacer una intervención porque los los padres mercedarios no hicieron nunca abandono. Discutieron mucho y decidieron que era demasiado importante estar en ese, en ese en ese lugar. Tener presencia en ese lugar. Mhm. Ya no con con un Seminario. Por lo demás, ya no tiene seminario ni con un colegio, pero sí con la dirección de la de la de la de la de la orden Religiosa. Y nosotros mismos propusimos que hicieran su oficina en en la fachada, bajo la rampa, justamente bajo la rampa.

También está así y quedó bien bonita esa oficina y. Entonces con eso nosotros lográbamos por lo menos en los dos primeros pisos, eh, recuperar ese contacto, esa aprovechamiento de de los metros cuadrados de del edificio con, con la, con la, con la plaza para el pueblo.

Estudiante: [00:25:29] Por eso el primer nivel se sube por la rampa que va desde la calle. he recorrido ese recortado de alguna manera la rampa. Porque Merced uno subís el primer nivel desde la calle y después continuas en ese helicoide. Y eso es para liberar esa planta baja de la relación con el patio. No entiendo bien.

Mario: [00:26:19] Sí.

Estudiante: [00:26:22] Y respecto del estacionamiento y de la cuestión vehicular No sé si tendrá alguna opinión, si tienen o no sentido esos usos. Hoy en el centro nos comentaban que hay como mucho porcentaje también de de estacionamiento.

Mario: [00:26:40] En este momento no tiene ningún ningún sentido porque el centro está en un en una depresión, en un en un estado de catarsis. ¿Claro, eh? Es muy curioso,

pero hace de esto es responsable básicamente el el la pandemia. La pandemia por un lado y después la la revuelta esta que hubo que que se concentró con todos los daños que produjo se concentró en el centro. La pandemia eh generó que las costumbres empresariales cambiaron en forma drástica. Se descubrió con el avance de la computación que era posible el trabajo a distancia. Que no podía trabajar en su dormitorio. Y tener una reunión. ¿Que antes tenían? Tenían las empresas en las salas de reunión muy importantes unas mesas para 25 personas. Que se yo que. Ahora se podían hacer cómodamente a distancia. Y esa cuestión fue muy marcadora de partida. Los metros cuadrados de salas de reuniones que quedaron ociosas en Santiago, esos metros cuadrados de las mejores salas, de los mejores edificios.

Estudiante: [00:28:21] Están vacías.

Mario: [00:28:22] Quedaron ociosas. Yo no sé si en Buenos Aires se sintió también ese, ese.

Estudiante: [00:28:28] Sí.

Mario: [00:28:29] Ese impacto violento que significaba metros y metros y metros cuadrados que ya no tenían sentido. Y después, con la revuelta e ya el caos fue muy grande y ya ninguna empresa quiso estar en el centro. ¿Y empezaron todos a resolver sus problemas en las afueras, En estos barrios que tengo aquí, donde está el gran desarrollo de Santiago y de tal modo que los hospitales, eh? Y al mismo tiempo los edificios quedaron el. El edificio de la Merced tiene tiene una utilización bajo lo normal en el sentido que eh los Los arriendos que se pagan ahí son muy bajos. Claro, la gente que llega a arrendar no tiene auto, no le interesa tener estacionamiento, en fin. O sea, en este momento el tema de las estaciones estacionamiento es crítico. Claro, no se justifica.

Estudiante: [00:29:42] En su momento, cuando se construyeron si tenían sentido y.

Mario: [00:29:46] De hecho se están evaluando en Santiago, en en otros edificios y no en este. La posibilidad de revertirse. Claro, la. Los edificios que fueron oficinas revertirlos en departamento. Para eso hay demanda.

Estudiante: [00:05:10] Bueno, hay buena parte de la tesis del curso, digamos. ¿Es esa, no? Como que los edificios de oficinas se han desocupado y que son edificios con características que permitirían reconvertirlos a vivienda y tener una mixtura de usos en los centros.

Mario: [00:05:23] También este tiene algunas dificultades.

Estudiante: [00:05:29] Sin dudas.

Mario: [00:05:30] Ustedes lo han visto. Sí.

Speaker3: [00:05:34] Y tengo una pregunta más y por ahí usted tiene otras preguntas. Yo me preguntaba, eh, la cubierta en Merced tres que deciden techar ese patio.

¿Siempre fue esa la decisión o eso se hizo posteriormente?

Mario: [00:05:53] Eso, eso, eso fue un momento de baja de crisis.

Estudiante: [00:05:58] Claro.

Mario: [00:05:59] Eh, oye, hagamos algo para comercializar este de este piso. Se hizo este optó por la solución más barata, que era una plancha de acero corrugado.

Estudiante: [00:06:18] ¿O sea, fue una decisión más contextual o de ese tipo? No estaba en el proyecto original esa cubierta.

Mario: [00:06:27] Nosotros estuvimos mucho tiempo, eh, pololeando el el el proyecto del hotel que salvaba toda esa superficie superior como espacio exterior. Este externos del hotel y podía hacer una cosa muy linda. Y avanzamos mucho en esa, en esa, en esa, en esa línea. Pero después vino el plan de la empresa. Claro, empresarios triunfadores. Increíble de lo que tiene que defenderse al centro de Santiago. Estos Un cambio radical.

Estudiante: [00:07:09] Sí. ¿Y este? Te acuerdas de casualidad. ¿Cuál es el estudio que hizo el proyecto ese? Como para ver si lo podemos validar. El proyecto este que decís que nunca lo pudieron hacer. El proyecto triunfador.

Mario: [00:07:21] Sí, El proyecto es que lo hizo Cristian de Grote, que es un arquitecto muy muy prestigiado Premio Nacional de Arquitectura. Ok. Muy relacionado como con con el, con, con la gran empresa, con el gran inversión. Claro, Pero un tipo, eh, De hecho, eh. En la Católica fue editado eh librito que los Premios Nacionales y una colección de premios nacionales está editado. El el el el la obra de Uno de los grandes retos de esta edición el proyecto de la empresa para el. Yo creo que ayer fue un una catástrofe.

Estudiante: [00:08:16] Un fiasco lo que pasó. ¿Ustedes tienen algo en mente que quieren evitar? Te has preguntado si en algún momento se pudo abrir el el patio hacia la galería o si siempre estuvo cerrado.

Mario: [00:08:39] No, no alcanzó a estar abierto nunca. No alcanzó a estar abierto porque, te repito, ahí hubo una, una, una pugna, una pugna. Los los padres mercedarios quisieron. Quisieron conservar el el uso del patio. Yo creo que fue bueno eso. ¿Porque Sabe por qué? Porque los mercedarios ponían un jardinero. Así de simple. Y mantenían como el el el, el el estándar como histórico del cuento. Y eso es bonito.

Estudiante: [00:09:13] Es hermoso jardín. En cambio, la Merced tiene las plantas de plástico.

Estudiante: [00:09:24] No ha podido sobrevivir. A usted le gusta visitar el predio. ¿Le gusta visitar el edificio? Sí.

Mario: [00:09:35] Sí. No lo hago tan, tan seguido. Pero es que ahora me me piden. Me da mucha pena. Sí.

Estudiante: [00:09:44] ¿Y cuál crees que fue el momento de más esplendor del edificio en el uso?

Mario: [00:09:49] Yo creo que cuando estuvo la capilla que completó, que completó, digamos, el. El.

Estudiante: [00:09:57] El Compañía de Acero del Pacífico. Sí. No. Y ellos se mudaron a otro lado.

Mario: [00:10:02] ¿Se mudaron a otro lado?

Estudiante: [00:10:03] Claro. Está bueno para investigar la institución.

Mario: [00:10:07] Se fueron. Se fueron del del centro. Claro.

Estudiante: [00:10:12] Yo iré a consultarte si estos cambios. Porque nosotros notamos que los planos originales no. Por ejemplo, teníamos el atrio este Central de Merced tres. Si estos cambios que estás diciendo en cuanto que la los mercenarios se meten y lo que pasaba en el país. Como que si eso fue cambiando varios mercenarios. Sí. Sí.

Mario: [00:10:36] Mercenarios son.

Estudiante: [00:10:42] ¿Plata? Sí. Como fue cambiando el proyecto, como a medida que se iba haciendo, porque costaba mucho entender la actualidad del proyecto, Nosotros estando allá, como encontrábamos muchas variantes de las plantas, por ejemplo.

Mario: [00:11:02] Entonces bueno, con eso perdemos.

Estudiante: [00:11:10] El proyecto. Me preguntaba el proyecto Usted que dice abrir la plaza Si lo llegaron a dibujar en algún momento.

Mario: [00:11:17] ¿Allí en la plaza? Sí, sí, se dibujó. Se llevó a la alcaldía. Tuvimos un alcalde que fue muy, muy partidario de aquello. Claro. Que sí. Este es el tiempo que debe estar. Debe estar escaneado en alguna parte en el control. Ahí está la visión.

Estudiante: [00:11:53] En la Pared. No podemos.Sacar fotos. Ah, claro. Acá está vaciado. Claro que está acá. No. ¿No está el edificio del museo? Claro. Está retirado del museo. Lo que ahora es el museo fue una.

Mario: [00:12:16] Una. Aquí están las plantas aprobadas por la Municipalidad del del

esquema. Primer esquema. Justamente.

Estudiante: [00:12:29] Claro. Tenemos estos planos también que en una grilla de columnas. Y esto era un proyecto.

Mario: [00:12:36] Primer anteproyecto.

Estudiante: [00:12:37] Claro.

Mario: [00:12:46] Eso es lo que tengo aquí. Tengo otro plano de la tercera etapa que. Creo que lo han requete visto y no vale la pena. Ese es el plano de la tercera etapa que lo tenía usted en sus manos. ¿No? Si quieres sacarlo, sácalo. Cardona. No hay problema.

Estudiante: [00:13:10] Permiso. Qué ordenado que tienes este archivo.

Mario: [00:13:20] Piense que teníamos un archivo de 50 años de funcionamiento de la oficina.

Estudiante: [00:13:28] Un montón.

Mario: [00:13:29] Y entre entre los cataclismos que hemos tenido, tuve que cerrar la oficina. Y tengo todo esto. No te voy a decir. Guardaban muy malas condiciones.

Estudiante: [00:13:46] Y es difícil conservarlo. No es difícil conservarlo.

Mario: [00:13:50] Son de la época en que no existía el archivo digital.

Estudiante: [00:13:54] Claro. ¿Y has visitado ahí? Arquitectura frágil de De Smiljan Radic que tiene archivo. ¿O sea, no tienen archivo chileno? No, pero es bastante lindo. Nosotros estuvimos de visita estos días.

Mario: [00:14:11] A ver, cuéntame. ¿Qué es lo que tiene? No, no.

Estudiante: [00:14:12] Si tiene un archivo de obras en construidas entre el 40 y el 80 y los 80 E como él lo llama, se llama Arquitectura frágil. Ahora entendí un poco. Usaste el término también. ¿Como que de la segunda línea, como no tienen tanto, no sé Le Corbusier o mío, sino como archigram, eh? No sé, el Gray como cosas que estaban pero en una segunda línea y es impresionante lo que tienen. Son muy lindas. Es que no lo tenemos nosotros.

Estudiante: [00:14:48] No, no.

Mario: [00:14:49] No lo tienen, que lo he visto. Eso si si. No

[.....]

Estudiante: [00:15:45] No, pero buenísimo. Porque aunque no podamos entrar a tiempo ahí. A ver si está copiado para. Para registrarlo. ¿Y los ascensores? ¿Porque son bastante particulares, no? También estos. Como. No sé. A mí me llamaba la atención como que el edificio de afuera es bastante corbusierano, digamos, como con esta línea horizontales y adentro tiene más como Stirling tiene como otras otra estética. No.

Mario: [00:16:20] Nunca, lo había pensado así, pero. Pero claro, tiene una estética bien distinta.

Estudiante: [00:16:28]¿En el caso de que obvio, no tiene nada que ver con el momento, no?

Mario: [00:16:40] Seguramente que no, porque nosotros no éramos conscientes de que éramos miembros de los años 80. No era consciente de eso. Cosas que aparecen después.

La Merced I, II y III - Santiago de Chile, Chile
Mario Perez de Arce



Escuela Melopee - Belgica
Xaveer De Geyter Architects



Caja General de Ahorros - Granada, España
Alberto Campo Baeza



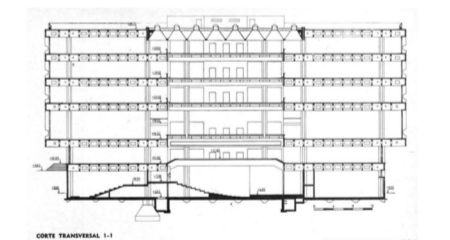
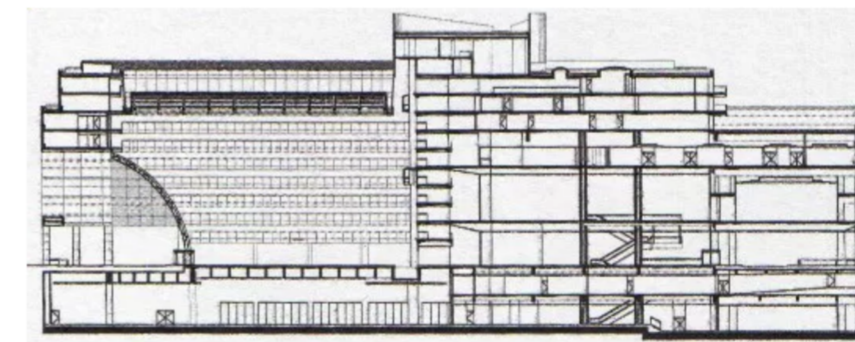
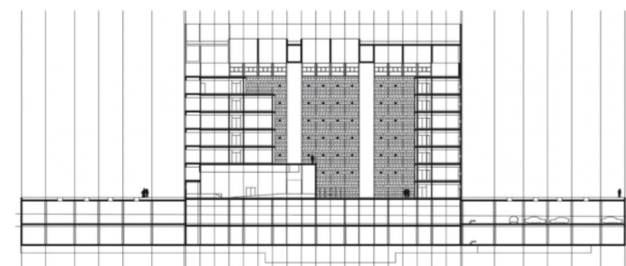
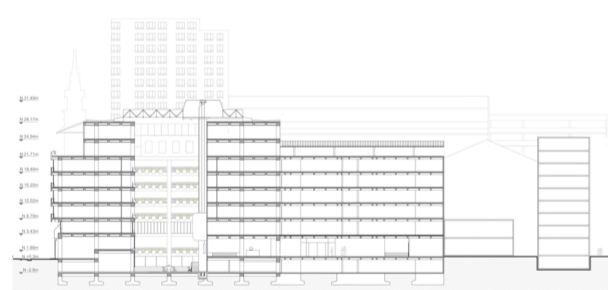
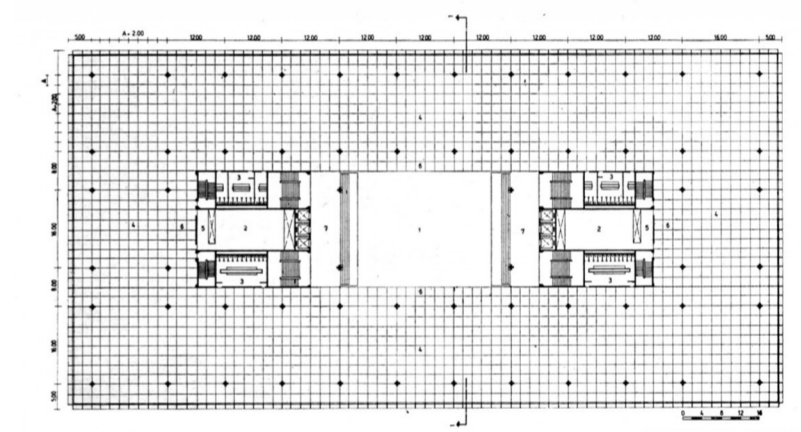
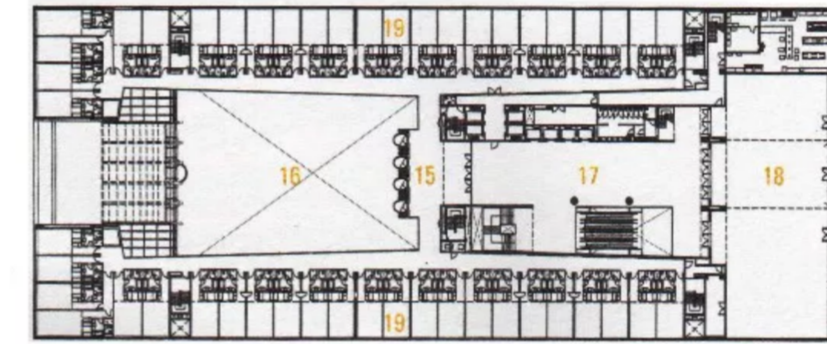
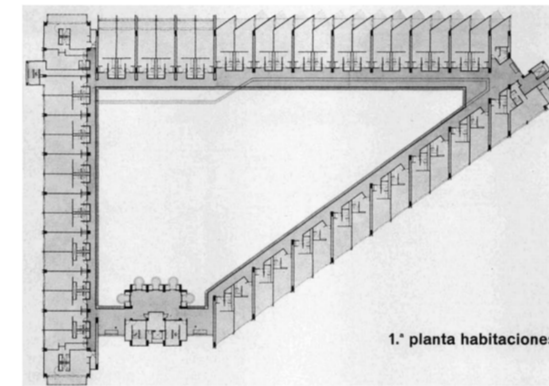
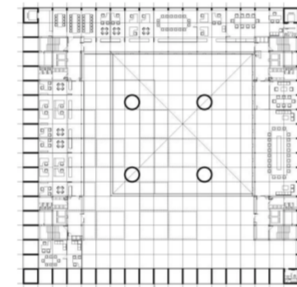
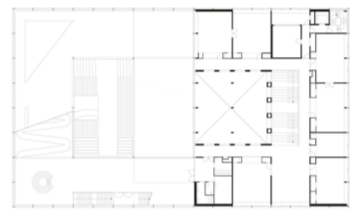
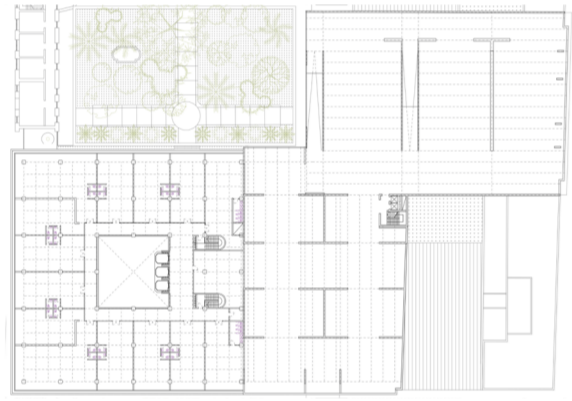
Hyatt Regency - San Francisco, CA
John Portman



Hotel Internacional Hilton - Buenos Aires, Argentina
MRA



Ciudad Universitaria - Buenos Aires, Argentina
Eduardo Catalano, Horacio Caminos



Planta total: 5800 m2
Atrio: 220m2 **4%**

Planta total: 1080 m2
Atrio: 250 m2 **23%**
Vacio para juegos: 1570 m2 **145%**

Planta total: 2370 m2
Atrio: 900 m2 **38%**

Planta total: 3375 m2
Atrio: 2160 m2 **64%**

Planta total: 10.000 m2
Atrio: 1.690 m2 **17%**

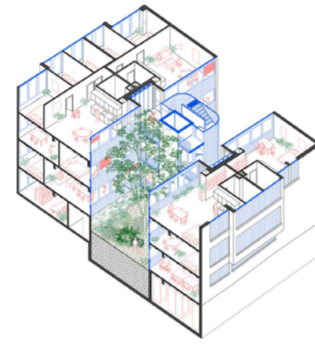
Planta total: 10.540 m2
Atrio: 855 m2 **8%**



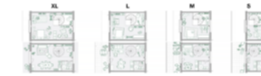
Edificio La Borda - Barcelona, España
Lacol



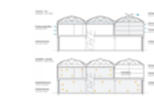
Transformation Grand Garage Haussmann - Paris, Francia
Plan Comun



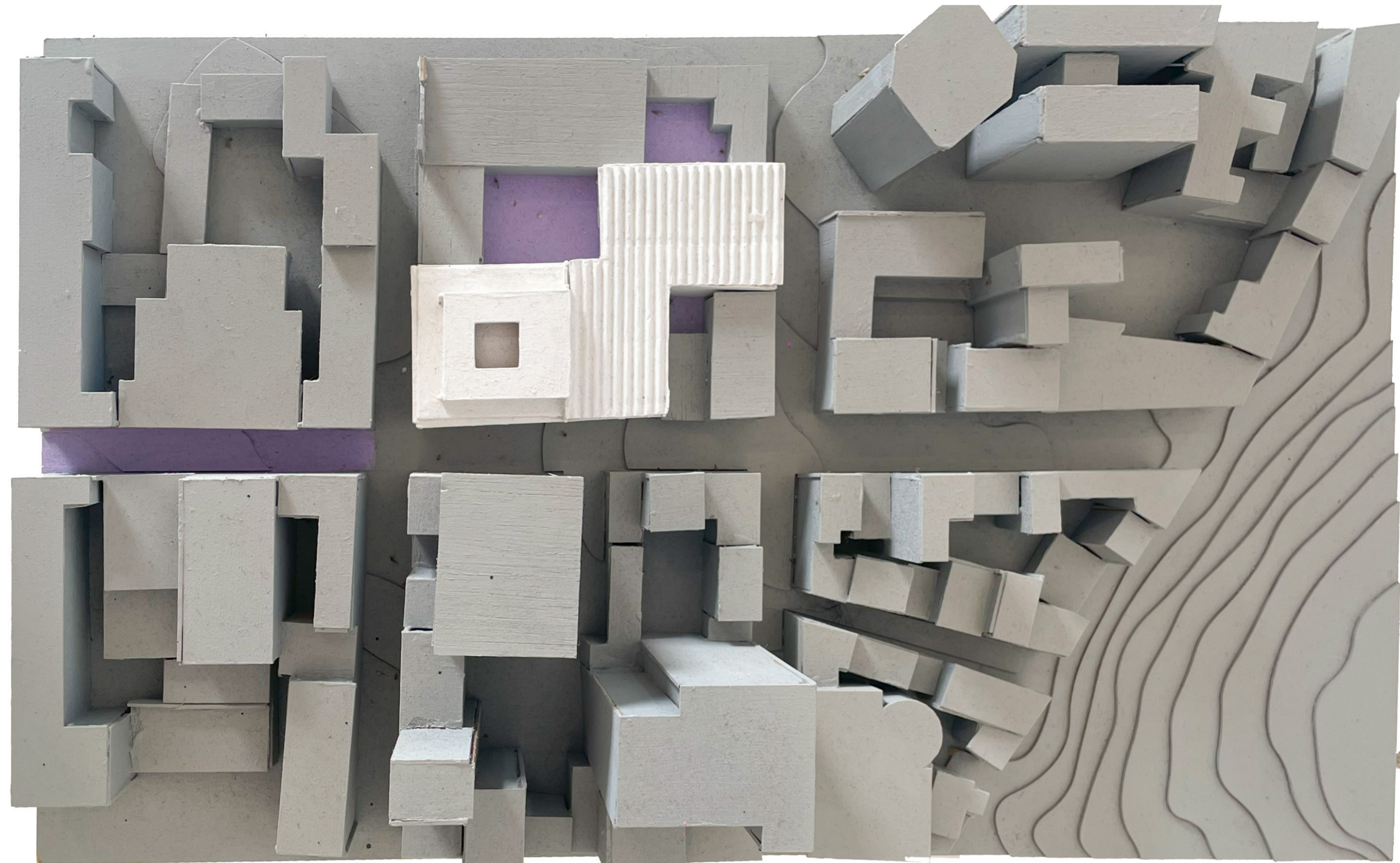
Zwhatt
- Zürich, Suiza



Ciudad Manifiesto, Mulhouse - Mulhouse, France
Lacaton & Vassal



0 50 100 150
Escala: 1.300









Bibliografía

Bibliografía

Libros

De Ramón, A. (1991). Santiago de Chile (1541–1991): Historia de una sociedad urbana. Editorial Universitaria.

Flanagan, W. G. (1999). Urban sociology: Images and structure (5ª ed.). McGraw-Hill.

Hanson, S., & Giuliano, G. (2004). The geography of urban transportation (3ª ed.). The Guilford Press.

Whyte, W. H. (1980). The social life of small urban spaces. Project for Public Spaces.

Revista

Universidad Católica de Chile. (2020). Estudio de revitalización y estructuración del centro de Santiago. Auca: Arquitectura, Urbanismo, Construcción, Arte, 37, 57–63.

Vera, R. (2012). Exponentes elocuentes de la arquitectura moderna y funcional: Los edificios de estacionamientos en Santiago Centro. Revista 180(29).

Recuperado de <https://revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/101>

Tesis

Brain Valenzuela, I. M. (2023). Back to the City in Santiago, Chile: Reading inner-city change through the hybrid urban change lens. UCL Discovery.

Carrasco Pérez, G. (2007). Santiago de Chile: Propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano. Repositorio UChile.

Estudios Urbanos UC. (2017). Revisitando el centro histórico de Santiago: El rol del patrimonio urbano en iniciativas y planes revisados en tres periodos clave (1872–2015).

López Morales, E. J. (2009). Urban entrepreneurialism and creative destruction: A case-study of the urban renewal strategy in the peri-centre of Santiago de Chile, 1990–2005. UCL Discovery.

Artículo de diario

Williams, C. (2023, 15 de mayo). Downtown Salt Lake City is recovering faster than other metros. Deseret News.

Recuperado de <https://www.deseret.com/2023/5/15/23662535/downtown-salt-lake-city-recovery-covid-pandemic>

Artículo de revistas electrónicas

Gómez Aguirre, L., & Krysa, J. (2022). Reactivación económica y bancarización post-pandemia en América Latina. Revista de Economía y Finanzas, 24(2), 202–229.

Recuperado de https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2665-03982024000202029

Pérez, M. (2020). La recuperación urbana del centro de Santiago: Nuevos enfoques residenciales. Revista INVI, 35(98), 5–30.

Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19619852005>

Preckel, F., et al. (2011). Chronotype and academic achievement: The influence of morningness–eveningness on academic performance. Learning and Individual Differences, 21(2), 163–168.

Recuperado de: <https://doi.org/10.1016/j.lindif.2010.12.003>

Roenneberg, T., et al. (2003). The human circadian clock and the shifting of rhythms across seasons. Chronobiology International, 20(3), 439–444.

Recuperado de: <https://doi.org/10.1081/CBI-120022763>

Documento en línea

CEPAL. (2021). Ciudades post COVID-19: Nuevos enfoques para el diseño urbano.

Recuperado de <https://biblioguias.cepal.org/c.php?g=159524&p=7672119>

CIPPEC. (2022). Espacio público, COVID-19 y reactivación urbana: Una mirada a dos años del inicio de la pandemia.

Recuperado de <https://www.cippec.org/publicacion/espacio-publico-covid-19-y-reactivacion-urbana-una-mirada-a-dos-anos-de-inicio-de-la-pandemia/>

Instituto de Hábitat Urbano. (2022). Urbanismo táctico y adaptación climática en ciudades argentinas.

Recuperado de <https://www.ihu.org.ar/>

Morales-Peña, F. (2020). Movilidad urbana y postpandemia: estudio de la USACH propone cambiar el funcionamiento de Santiago. Electromov.

Recuperado de <https://www.electromov.cl/2020/06/17/movilidad-urbana-y-postpandemia-estudio-de-la-usach-propone-cambiar-el-funcionamiento-de-santiago/>

University of Toronto – School of Cities. (2023). COVID-19 Recovery: Urban Centers in North America. School of Cities.

Recuperado de <https://schoolofcities.utoronto.ca/covid-19-recovery>

Página web institucional

BikeSantiago. (2023). Memoria anual de usuarios.

Recuperado de <https://www.bikesantiago.cl>

Cámara Chilena de la Construcción (CChC). (2023). Informe de mercado inmobiliario.

Centro Cultural Estación Mapocho. (2023). Reporte de público 2022.

Recuperado de <https://www.estacionmapocho.cl>

Centro Cultural Gabriela Mistral (GAM). (2023). Encuesta de perfil de audiencias.

Recuperado de <https://www.gam.cl>

CicloRecreoVía. (2023). Mapa de ciclovías del Gran Santiago.

Recuperado de <https://www.ciclocreovia.cl>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2022). Movilidad urbana y desigualdad en América Latina.
Recuperado de <https://www.cepal.org>

Concesiones de Chile. (2023). Proyecto de mejoramiento Ruta 68.
Recuperado de <https://www.concesiones.cl>

Dirección de Transporte Público Metropolitano (DTPM). (2023). Encuesta origen-destino 2022.
Recuperado de <https://www.dtpm.cl>

EFE Trenes Chile. (2023). Reporte de impacto social MetroTren Nos.
Recuperado de <https://www.efe.cl>

Ilustre Municipalidad de Santiago. Diagnóstico del centro histórico. (2023).
Recuperado de <https://www.municipalidaddesantiago.cl>

Ilustre Municipalidad de Santiago. Programa Vecinos del GAM. (2023).
Recuperado de <https://www.municipalidaddesantiago.cl>

Junta de Transporte de Turismo (JTT). (2023). Estadísticas de transporte interurbano.
Recuperado de <https://www.jtt.cl>

Metro de Santiago. (2023). Informe anual de operaciones.
Recuperado de <https://www.metro.cl>

Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. (2022). Catastro nacional de infraestructura cultural.
Recuperado de <https://www.cultura.gob.cl>

Ministerio de Obras Públicas (MOP). (2023). Estudio de factibilidad Tren Melipilla.
Recuperado de <https://www.mop.cl>

Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. (2023). Plan de movilidad 2023-2027.
Recuperado de <https://www.mtt.cl>

Santiago Turismo. (s.f.). Basílica de la Merced.
Recuperado de <https://www.santiagoturismo.cl/basilica-de-la-merced/>

Mapa QGIS

ArcGIS. (s.f.). Census Data Dashboard.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://www.arcgis.com/apps/dashboards/92d0312e128d414f8969da745382bc62>

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (s.f.). Mapas Vectoriales.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de https://www.bcn.cl/siit/mapas_vectoriales/index_html

Geoportal Chile. (s.f.). Catálogo.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://www.geoportal.cl/geoportal/catalog>

Geoportal Chile. (s.f.). Mapa interactivo.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://www.geoportal.cl/geoportal/map/4?zoom=15.487654264872335¢er=-7864315.523640821%2C-3953748.113609914>

Instituto Nacional de Estadísticas. (s.f.). Portal de Mapas.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://www.ine.gob.cl/herramientas/portal-de-mapas>

Instituto Nacional de Estadísticas. (s.f.). Sitio Oficial del Instituto Nacional de Estadísticas.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://www.ine.gob.cl/>

OpenStreetMap contributors. (s.f.). OpenStreetMap.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://www.openstreetmap.org>

United States Geological Survey. (s.f.). Earth Explorer.
Recuperado el 3 de febrero de 2025 de <https://earthexplorer.usgs.gov/>

Imágenes

Asociación Chilena de Aseguradores contra Incendios. (1902). Plano Jeneral de la Ciudad de Santiago con la numeración de manzanas. Biblioteca Nacional Digital de Chile.
Recuperado el 25 de abril de 2024, de <https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/632/w3-article-314958.html>

Ciudad de México, México. “Terraza Prim” de Productora, ubicada sobre una casona de principios del siglo XX. Onnis Luque, 2020. Fuente: Clara Ott, Terraza Prim / PRODUCTORA (Archdaily, 2021)

GetYourGuide. (s.f.). Plaza de Armas, Santiago – Tours y actividades.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.getyourguide.com/plaza-de-armas-santiago-l91797/>

Google. (2024, 23 de junio). Google Earth [Imagen]. Recuperado el 23 de junio de 2024, de <https://earth.google.com>

Ilustre Municipalidad de Santiago. (2024, 8 de noviembre). En la Estación Mapocho, FILSA inaugura su 43ª versión dando la bienvenida a China como país invitado.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.munistgo.cl/en-la-estacion-mapocho-filsa-inaugura-su-43a-version-dando-la-bienvenida-a-china-como-pais-invitado/>

Ilustre Municipalidad de Santiago. (2025, 5 de enero). Lanzamiento de la programación municipal de verano 2025: Un verano en Santiago.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.munistgo.cl/lanzamiento-de-la-programacion-municipal-de-verano-2025-un-verano-en-santiago/>

Ilustre Municipalidad de Santiago. (2025, 3 de enero). Más de 100 talleres deportivos con Un Verano en Santiago 2025.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.munistgo.cl/mas-de-100-talleres-deportivos-con-un-verano-en-santiago-2025/>

Madrid, España. “planta de tratamiento de residuos” de Ábalos y Herreros. Luis Asín, 2000. Fuente: Arquitectura Viva, Planta de tratamiento de residuos, Madrid (Editorial Arquitectura Viva SL, 2025)

Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio de Chile. (2022, 8 de noviembre). Visita guiada – Teatro Municipal de Santiago.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://publicosyterritorios.cultura.gob.cl/evento/visita-guiada-teatro-municipal-de-santiago/>

Miguelreflex. (2013). Palacio de La Moneda [Fotografía]. Wikipedia.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/Palacio_de_la_Moneda#/media/Archivo:Palacio_de_La_Moneda_-_miguelreflex.jpg

Salud Santiago. (2022, 1 de diciembre). Centro Odontológico Parque Almagro conmemora su 5to aniversario.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.saludstgo.cl/centro-odontologico-parque-almagro-conmemora-su-5to-aniversario/>

Salud Santiago. (2021, 5 de abril). Santiago inicia proceso de vacunación contra la influenza.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.saludstgo.cl/santiago-inicia-proceso-de-vacunacion-contra-la-influenza/>

Thayer Ojeda, T. (1905). Santiago durante el siglo XVI: Constitución de la propiedad urbana i noticias biográficas de sus primeros pobladores. Imprenta Cervantes.
Recuperado el 13 de mayo de 2024, de <https://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-100223.html>

Universidad de Santiago de Chile. (2019). Expertos Usach analizan compleja situación del empleo en Chile bajo la pandemia global COVID-19.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://www.usach.cl/news/expertos-usach-analizan-compleja-situacion-del-empleo-chile-bajo-la-pandemia-global-covid-19>

World History Encyclopedia. (2016, 31 de marzo). Visiting the Chilean Museum of Pre-Columbian Art.
Recuperado el 4 de febrero de 2025, de <https://etc.worldhistory.org/interviews/chilean-museum-of-pre-columbian-art/>

Diagramas

AS Chile. “La comuna de Santiago que sufre el efecto de los departamentos vacíos: Hasta el 40% están desocupados.”
Recuperado de <https://chile.as.com/actualidad/la-comuna-de-santiago-que-sufre-el-efecto-de-los-departamentos-vacios-hasta-el-40-por-ciento-estan-desocupados-n/>

Buildings Company. “El centro de Santiago tiene una baja tasa de vacancia, aunque algunos inmuebles han estado desocupados durante más de tres años.”
Recuperado de <https://contenido.buildings.company/el-centro-de-santiago-tiene-una-baja-tasa-de-vacancia-aunque-algunos-inmuebles-han-estado-desocupados-durante-mas-de-tres-anos/>

CEPAL. “Uso del suelo: Tendencias urbanas y su impacto.”
Recuperado de <https://biblioguias.cepal.org/c.php?g=159524&p=7672119>

CIPPEC. “Espacio público, COVID-19 y reactivación urbana: Una mirada a dos años de inicio de la pandemia.”
Recuperado de <https://www.cippec.org/publicacion/espacio-publico-covid-19-y-reactivacion-urbana-una-mirada-a-dos-anos-de-inicio-de-la-pandemia/>

CRC Nationwide. “Market Reports.”
Recuperado de <https://www.crcnationwide.com/Market-Reports>

Electromov. “Movilidad urbana y postpandemia: Estudio de la USACH propone cambiar el funcionamiento de Santiago.”
Recuperado de <https://www.electromov.cl/2020/06/17/movilidad-urbana-y-postpandemia-estudio-de-la-usach-propone-cambiar-el-funcionamiento-de-santiago/>

EMOL. “Oficinas desocupadas en Santiago: Registro más alto en años.”
Recuperado de <https://www.emol.com/noticias/Economia/2024/09/27/1143806/oficinas-desocupadas-santiago-mayor-registro.html>

El Diario Inmobiliario. “Reconversion de oficinas en viviendas: Un enfoque transformador para abordar el déficit habitacional.”
Recuperado de <https://eldiarioinmobiliario.cl/editor/reconversion-de-oficinas-en-viviendas-un-enfoque-transformador-para-abordar-el-deficit-habitacional/>

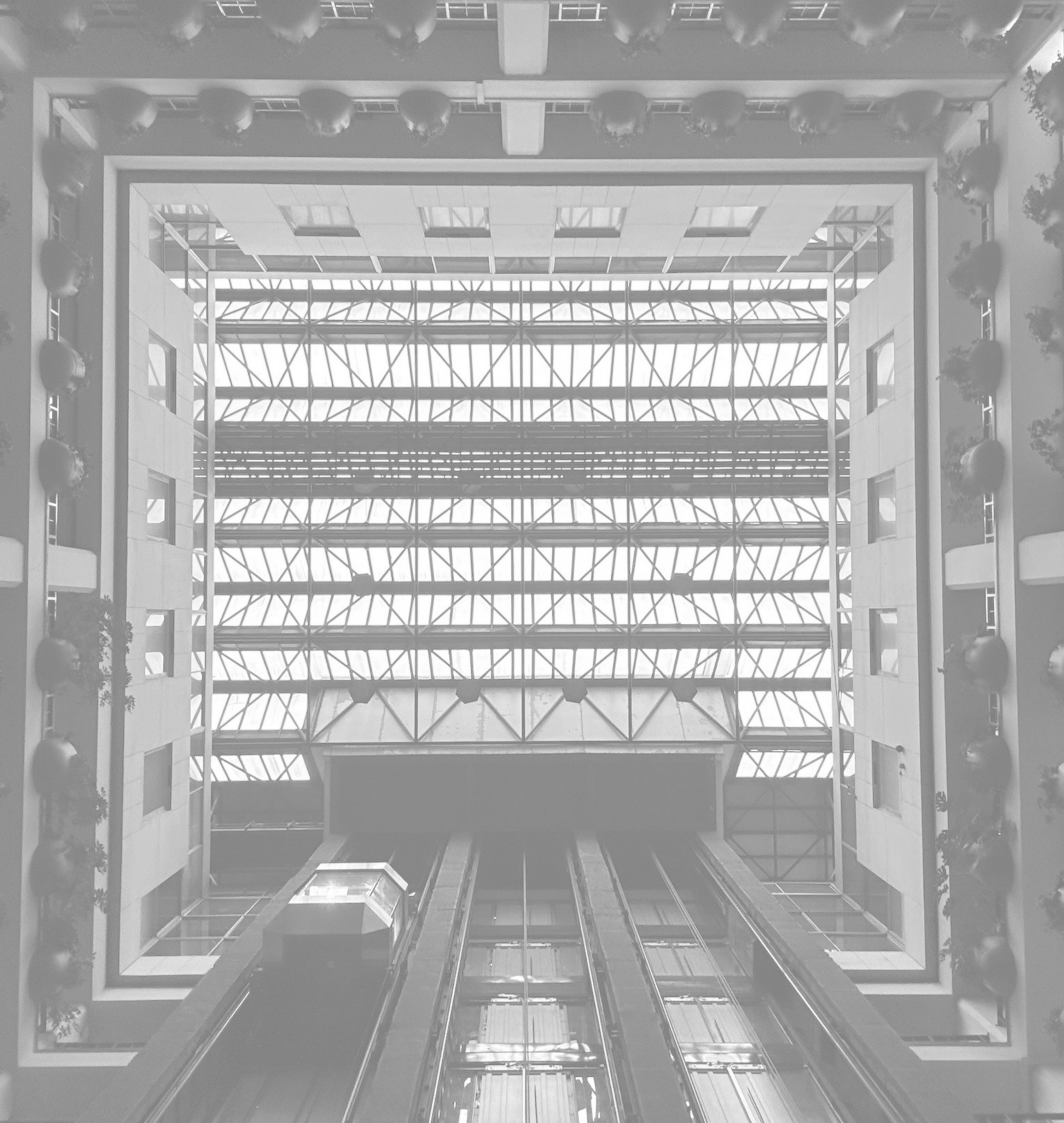
JLL US. “Office market statistics and trends in Salt Lake City.”
Recuperado de <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/office-market-statistics-trends/salt-lake-city>

Salt Lake City. “The state of Salt Lake City housing investment.”
Recuperado de <https://www.slc.gov/housingstability/2025/01/28/the-state-of-salt-lake-city-housing-investment/>

Salt Lake Tribune. “Salt Lake City office buildings being converted into apartments.”
Recuperado de <https://www.sltrib.com/news/2024/09/05/salt-lake-city-office-apartment/>

Savills US. “Research articles on office vacancy rates.”
Recuperado de https://www.savills.us/research_articles/256536/371809-0

Univisión. “Salt Lake City entre las ciudades con mayor posibilidad de recuperación después de la pandemia de COVID-19.”
Recuperado de <https://www.univision.com/local/salt-lake-city-kuth/salt-lake-city-entre-las-ciudades-con-mayor-posibilidad-de-recuperacion-despues-de-la-pandemia-de-covid-19>



Imágenes

Creditos de Imagen

Imagen 001

Santiago durante el siglo XVI.
Fuente: Thayer Ojeda, 1905.

Imagen 002

Plano Jeneral de la Ciudad de Santiago con la numeración de manzanas, 1902.
Fuente: Asociación Chilena de Aseguradores contra Incendios, 1902. Biblioteca Nacional Digital de Chile.

Imagen 003

Plaza de Armas, Santiago.
Fuente: GetYourGuide, s.f.

Imagen 004

Visita al Museo Chileno de Arte Precolombino.
Fuente: World History Encyclopedia, 2016.

Imagen 005

Basílica de La Merced
Fuente: Paquete de información proporcionado por la basílica

Imagen 006

Teatro Municipal de Santiago.
Fuente: Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio de Chile, 2022.

Imagen 007

Palacio de La Moneda, Santiago de Chile.
Fuente: Miguelreflex, 2013. Wikipedia.

Imagen 008

Imagen de Google Earth.
Fuente: Google, 2024..

Imagen 009

Fotografía. Oficinas en alquiler. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 010

Fotografía. Calles. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 011

Fotografía. Peatona entre edificios. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 012

Fotografía. Galería comercial sobre calle peatonal. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 013

Fotografía. Bicicenda. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 014

Fotografía. Peatonal. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 015

Evento FILSA 2025 en Estación Mapocho.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago, 8 de noviembre 2024

Imagen 016

Centro Odontológico Parque Almagro.
Fuente: Salud Santiago, 1 de diciembre 2022

Imagen 017

Vacunación contra la influenza en Santiago.
Fuente: Salud Santiago, 5 de abril 2021

Imagen 018

Lanzamiento de la programación municipal de verano 2025.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago, 5 de enero 2025

Imagen 019

Más de 100 talleres deportivos en Santiago.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago, 3 de enero 2025

Imagen 020

Análisis de expertos sobre el empleo en Chile.
Fuente: Universidad de Santiago de Chile, 2019

Imagen 021

Fotografía. Vista aérea de galería La Merced. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 022

Fotografía. Fachada de La Merced I. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 033, Imagen 024, Imagen 025

Fotografía. Relación estacionamiento Merced I con exterior. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 026, Imagen 027, Imagen 028

Fotografía. Interior de estacionamiento Merced I. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 029, Imagen 030, Imagen 031

Fotografía. Interior galería comercial Merced I. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 032

Fotografía. Fachada de La Merced II. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 033, Imagen 034,

Fotografía. Relación estacionamiento Merced II con exterior. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 035 - Imagen 038

Fotografía. Interior de estacionamiento Merced II. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 039, Imagen 040, Imagen 041

Fotografía. Interior galería comercial Merced II. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 042

Fotografía. Fachada de La Merced III. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 043 - Imagen 051

Fotografía. Interior galería comercial Merced III. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 052

Fotografía. Interacción fachada de La Merced III y Merced II. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 053

Fotografía. Entrada cerrada de Merced III sobre calle Maclver. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 054, Imagen 055, Imagen 056

YueCheng Courtyard Kindergarten, diseño de MAD Architects.
Fuente: ArchDaily (2020). Recuperado de <https://www.archdaily.com/951734/yuecheng-courtyard-kindergarten-mad-architects>.

Imagen 057

Imagen de referencia de arquitectura.
Fuente: Pinterest (s.f.). <https://es.pinterest.com/pin/507499451737911657/>

Imagen 058

Edificio Copan, São Paulo, diseño de Oscar Niemeyer.
Fuente: Greyscape (s.f.). <https://www.greyscape.com/sao-paulo-living-oscar-niemeyers-edificio-copan/>

Imagen 059

Galería comercial del Edificio Copan, São Paulo.
Fuente: Blogger febrero 2023. <https://www.descubrasampa.com.br/2023/02/galeria-comercial-do-copan.html>

Imagen 060

Fotografía. Interior de azotea de estacionamiento Merced I. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 061

Fotografía. Vista desde el interior de Merced I hacia Merced III. Centro de Santiago, Chile
Fuente: Elaboración propia, 24 de mayo 2024.

Imagen 062, Imagen 063

Ciudad de México, México. “Terraza Prim” de Productora, ubicada sobre una casona de principios del siglo XX.
Fuente: Clara Ott, Terraza Prim / PRODUCTORA (Archdaily, 2021).

Imagen 064

Madrid, España. “Planta de tratamiento de residuos” de Ábalos y Herreros.
Fuente: Luis Asín, Planta de tratamiento de residuos, Madrid (Editorial Arquitectura Viva SL, 2025).

Creditos de Diagramas

Diagrama 001

Mapa peatonales centro de Santiago, relación peatona Huerfanos con sitios de interés marcados.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 002

Mapa anillo de estacionamientos centro de Santiago.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 003

Catastro antiguo de manzana de interés.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

Diagrama 004

Evolución de manzana de la Basílica La Merced.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 005

Edificios de oficinas ocupados vs desocupados.

Fuente: <https://contenido.buildings.company/el-centro-de-santiago-tiene-una-baja-tasa-de-vacancia-aunque-algunos-inmuebles-han-estado-desocupados-durante-mas-de-tres-anos/>.

Diagrama 006

Uso de suelo de downtown Salt Lake City, centro de Santiago, Providencia.

Fuente: <https://biblioguias.cepal.org/c.php?g=159524&p=7672119>.

<https://www.cippecc.org/publicacion/espacio-publico-covid-19-y-reactivacion-urbana-una-mirada-a-dos-anos-de-inicio-de-la-pandemia/>.

<https://www.univision.com/local/salt-lake-city-kuth/salt-lake-city-entre-las-ciudades-con-mayor-posibilidad-de-recuperacion-despues-de-la-pandemia-de-covid-19>.

<https://www.electromov.cl/2020/06/17/movilidad-urbana-y-postpandemia-estudio-de-la-usach-propone-cambiar-el-funcionamiento-de-santiago/>.

Diagrama 007

Porcentaje de oficinas ocupadas y vacantes en downtown Santiago y Salt Lake City, viviendas actuales y reconstruidas de edificios de oficina.

Fuente: <https://www.emol.com/noticias/Economia/2024/09/27/1143806/oficinas-desocupadas-santiago-mayor-registro.html>.

<https://eldiarioinmobiliario.cl/editor/reconversion-de-oficinas-en-viviendas-un-enfoque-transformador-para-abordar-el-deficit-habitacional/>.

<https://chile.as.com/actualidad/la-comuna-de-santiago-que-sufre-el-efecto-de-los-departamentos-vacios-hasta-el-40-por-ciento-están-desocupados-n/>.

https://www.savills.us/research_articles/256536/371809-0.

<https://www.crcnacionwide.com/Market-Reports>. <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/office-market-statistics-trends-salt-lake-city>.

<https://www.sl.gov/housingstability/2025/01/28/the-state-of-salt-lake-city-housing-investment/>.

<https://www.sltrib.com/news/2024/09/05/salt-lake-city-office-apartment/>.

Diagrama 008

Mapa de sitios de interés en el centro de Santiago, Chile.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 009

Mapa de transporte del centro de Santiago, Chile, incluyendo líneas de metro, paradas de metro y recorrido de buses.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 010

Diagrama de los posibles usuarios, sus necesidades y puntos de interés.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 011

Horarios de uso de los distintos usuarios.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 012

Conjunto de horarios de uso de los distintos usuarios.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 013

Distintas estructuras de los edificios Merced I, Merced II, Merced III.

Fuente: Elaboración propia.

Diagrama 014

Planta baja, investigación de locales en uso y en desuso de la Galería La Merced.

Fuente: Elaboración propia.