Reconversión adaptativa del patrimonio. Una estrategia de puesta en valor y desarrollo de los barrios. Tres casos del centro histórico de Santiago.

VALERIA CONSTANZA MARCHANT MORENO
Arquitecta, Universidad UNIACC. Tesista Núcleo Milenio Patrimonios, Nupats (NCS2024_014), Chile.
Magíster en Patrimonio, Facultad de Arquitectura, Universidad de Valparaíso.
ORCID: 0009-0006-2000-1280

Universidad de Valparaíso
Facultad de Arquitectura
Revista Márgenes
Patrimonio-Intervenciones
Adaptive reconversion of heritage. A strategy for enhancing and developing neighborhoods. Three cases from the historic center of Santiago.
2026. Vol 19. Nº 30
Páginas: 176-195
Recepción: diciembre 2025
Aceptación: julio 2026

https://doi.org/10.22370/margenes.2026.19.30.5936

RESUMEN

La reconversión adaptativa de inmuebles con valor patrimonial constituye una estrategia clave para la readaptación de edificaciones que han perdido su función original y su relación con el entorno urbano. A través del cambio de uso, estos inmuebles no solo aseguran su permanencia, sino que también contribuyen activamente a la revitalización del barrio. En este contexto, la transformación hacia destinos residenciales o mixtos adquiere especial importancia para la reactivación del centro de Santiago, en las zonas donde ocurrieron transformaciones en la configuración urbana y uso de sus edificios tras el estallido social y la pandemia.

ABSTRACT

The adaptive repurposing of heritage buildings is a key strategy for rehabilitating structures that have lost their original function and their connection to the urban environment. Through a change of use, these buildings not only ensure their preservation but also actively contribute to the revitalization of the neighborhood. In this context, conversion to residential or mixed-use developments is especially important for the reactivation of downtown Santiago, particularly in areas where changes in urban configuration and building use occurred following the social unrest and the pandemic.

INTRODUCCIÓN

Este estudio busca evidenciar que la reconversión adaptativa de inmuebles con valor patrimonial constituye una estrategia eficaz para el desarrollo y revitalización de barrios en el centro Histórico de Santiago evidenciando casos en los que es posible transformar lo existente, adecuándolo a la forma en la que hoy habitamos. Así como las personas evolucionamos y nos adaptamos, las edificaciones también pueden transformarse y contribuir a revitalizar el corazón de la ciudad de Santiago. En este contexto, adoptar el concepto de "Reconversión Adaptativa" se vuelve fundamental como estrategia de preservación y salvaguardia del patrimonio.

El presente trabajo de investigación busca abordar la recuperación de barrios emplazados en las proximidades de la denominada "Zona Cero" de Santiago, en aquellos barrios que se vieron afectados por el estallido social y la pandemia, donde —como consecuencia de estos hechos— una parte considerable de las principales cadenas comerciales, farmacéuticas, hoteles y oficinas cerraron, se trasladaron a comunas del sector oriente, sumado a que por la implementación del teletrabajo disminuyó la necesidad de ocupación de edificaciones para oficinas. Por estas razones, es importante reconocer estos hitos como movilizadores de una nueva realidad, los que, a su vez, movilizan nuevas oportunidades de recuperación de inmuebles, Esta reconversión no solo rescata el valor cultural y arquitectónico de la ciudad, sino que también fortalece el sentido de pertenencia, mejora la seguridad y promueve la convivencia social. En un contexto marcado por la escasez de suelo y la crisis habitacional, recuperar estos inmuebles representa una alternativa sostenible y necesaria para repensar el futuro.

La falta de arraigo y sentido de pertenencia hacia el centro de Santiago ha contribuido al deterioro de este espacio urbano y sus inmuebles, en parte porque ha sido utilizado, principalmente, como zona de tránsito y no como un lugar para habitar. Se plantea que, mediante la reconversión adaptativa de edificios hacia usos residenciales, es posible fomentar el cuidado, la identificación y la revitalización del centro, promoviendo una ciudad más habitable, segura y socialmente integrada, sirviendo como modelo para otras ciudades de Chile.

Con el fin de evidenciar la reconversión adaptativa como estrategia de recuperación de inmuebles, se exponen tres casos emplazados en distintos barrios del centro histórico de Santiago, dando a conocer sus principales características, en qué consisten estas transformaciones de usos y complejidades.

El estudio de casos se elaboró mediante el trabajo de campo, donde se hizo levantamiento en terreno del estado actual de los inmuebles para reconversión. Junto con ello se realizó un catastro de las edificaciones ubicadas en las cuadras más próximas a cada proyecto, se obtuvo información precisa sobre su uso y estado de ocupación, reconociendo aquellos inmuebles de valor patrimonial (Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), Zonas de Conservación Histórica (ZCH), Monumentos Nacionales (MN) y Zonas Típicas (ZT)). Como base se consideró el plano de Zonificación Especial del Plan Regulador Comunal de Santiago. El catastro se presenta en el desarrollo de dos planos (por caso de estudio) con leyenda y simbología específica, donde uno de ellos será destinado a determinar las zonas e inmuebles patrimoniales y, el otro, a identificar el uso de suelo actual de las edificaciones, lo que servirá para establecer aquellos inmuebles con posibilidades de reconversión.

Para el objetivo específico que tiene relación con la investigación se consideraron datos narrativos mediante el desarrollo de entrevistas (autorizadas para su publicación en este artículo) con dos profesionales involucrados en el tema: Simón Duch, cofundador de Cassá Estudio, quien aportó su conocimiento con una visión desde el ámbito privado (inmobiliaria), facilitando, a su vez, el acceso a los inmuebles presentados como estudios de caso y, desde el ámbito público, Pablo Jaque Valdés, encargado Oficina Técnica Regional Metropolitana del Consejo de Monumentos Nacionales. A su vez, se entrevistó a otros profesionales vinculados al ámbito público, quienes no autorizaron la publicación de sus entrevistas, pero que sí otorgaron información valiosa para el desarrollo de este artículo. La investigación se complementa, además, con la recopilación y el análisis de documentos históricos y específicos referentes al tema, publicaciones, planimetrías, artículos, fuentes virtuales y material bibliográfico.

CONCEPTUALIZACIÓN

Para comprender la importancia de generar estrategias para resguardar el patrimonio arquitectónico, es necesario definir algunos conceptos elaborados por la Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), entre otros organismos internacionales que exponen, en cartas y normas, directrices esenciales para el resguardo del patrimonio a nivel mundial. En la Carta de Venecia —carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios (1964)— y la Carta de Cracovia (2000), se exponen dos conceptos claves: conservación y restauración.

Se considera que la conservación y la restauración son disciplinas vinculadas a las ciencias y a todas las técnicas que contribuyen al estudio y la salvaguarda del patrimonio, tanto en su aspecto material como el testimonio histórico e inmaterial. La conservación definida en la Carta de Cracovia como "el conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que el patrimonio y sus monumentos perduren".

> "La conservación de un monumento implica preservar su paisaje de entorno a una escala adecuada. Cuando el entorno tradicional subsiste, tiene que mantenerse. No se deberá permitir construcción nueva, demolición y cualquier modificación que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores". (ICOMOS, 1964, Artículo 6).
>
> La restauración busca "revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos". (ICOMOS, 1964, Artículo 9).

En la carta de Cracovia se expone que el patrimonio está sujeto a un proceso de evolución constante, haciendo énfasis en el rol de las comunidades a la hora de repensar el patrimonio:

> *Cada comunidad, teniendo en cuenta su memoria colectiva y consciente de su pasado, es responsable de la identificación, así como de la gestión de su patrimonio. Los elementos individuales de este patrimonio son portadores de muchos valores, los cuales pueden cambiar en el tiempo. Esta variabilidad de valores específicos en los elementos define la particularidad de cada patrimonio. A causa de este proceso de cambio, cada comunidad desarrolla una conciencia y un conocimiento de la necesidad de cuidar los valores propios de su patrimonio.*

Con la conservación y restauración del patrimonio arquitectónico surgen nuevas terminologías, como la reutilización, mencionada, por primera vez, en la Carta de Nizhny Tagil sobre el patrimonio industrial, como una forma de asegurar su conservación:

> *La adaptación armónica y la reutilización pueden ser una forma adecuada y económica de asegurar la supervivencia de los edificios industriales". "La continuidad que implica la reutilización puede proporcionar estabilidad psicológica a las comunidades que se enfrentan al repentino fin de una fuente de trabajo de muchos años.* (Carta de Nizhny Tagil, 2003, Artículo 4, III).

La reutilización hace referencia a la parte del proceso de restauración que implica volver a utilizar un edificio de manera apropiada y respetuosa después de su recuperación.

Según Diane Simard, la reutilización puede entenderse de dos maneras: una, como rehabilitación, que implica el uso continuo del espacio, y otra, como reciclaje, que consiste en reaprovechar los elementos arquitectónicos y estructurales originales de un edificio histórico para darle un nuevo propósito. El reciclaje, que se sitúa entre el abandono y la actualización, actúa como un vínculo entre el pasado y presente.

Reciclaje: es el tipo de intervención que se realiza en un edificio para adaptarlo a una nueva función. Se le identifica también con otros nombres como reconversión, reutilización, rehabilitación y otros similares. Tiene por objeto dar nuevas condiciones de habitabilidad a un edificio. Los espacios se adaptan a una nueva función, acción que permite modificaciones del original, siempre que se mantenga su espacialidad, por lo que los cambios deberán ocurrir dentro del orden de transformación que plantea el mismo original.

Todos estos conceptos se relacionan con el destino de las edificaciones. Podemos identificar que, si bien en un inicio la conservación del patrimonio arquitectónico estaba vinculado, principalmente, con la valoración material del inmueble y su memoria histórica, con el tiempo fue cobrando valor la reutilización como una nueva forma de rescate del patrimonio arquitectónico, dando importancia a las comunidades y supliendo las necesidades del presente, no solo reservándose a la memoria del pasado histórico. Esto es clave a la hora de repensar el patrimonio arquitectónico, garantizar mediante el cambio de destino su funcionalidad, transformándolo en patrimonio vivo.

Al hablar de la reconversión de una antigua construcción, hacemos referencia a la variación de este edificio y su función, considerando que ya existe una edificación que actúa como soporte, que será utilizada para un nuevo destino. Este nuevo destino podría traer resultados fructíferos y beneficiosos, tanto para la conservación patrimonial como para la comunidad, por lo que es fundamental tener en cuenta la nueva función útil, considerando, además, la evolución de usos que la sociedad requiere. La reconversión integra las necesidades del presente, resguardando las huellas del pasado y contemplándolo como patrimonio para el futuro.

Al adoptar una visión holística, donde la reconversión, además de centrarse en la unidad edificada, en su nuevo programa considera las necesidades del entorno y junto con ello discurre en el tejido urbano, hablamos de una "reconversión adaptativa". El cambio de uso y sus nuevos programas vienen a fortalecer la recuperación del barrio, permitiendo habitar barrios que ya fueron vividos, que tuvieron su propia identidad, pero que ahora, gracias a su reconversión, serán ocupados por otros habitantes que harán de este barrio su hogar, desarrollando una nueva oportunidad de construir seguridad, dominio e identidad, promoviendo el valor intangible vinculado al patrimonio material, que es el aporte a la calidad de vida, no solamente la respuesta a la necesidad de vivienda, si no que al habitar colectivo que se logra viviendo en comunidad.

La condición del concepto adaptativo hace referencia a la escala urbana del entorno construido, mientras que el concepto de reconversión alude a la escala edificada. El nuevo programa viene a suplir una necesidad actual en consonancia con su entorno inmediato.

Cuando hablamos de reconversión adaptativa, nos enfocamos en aquellas edificaciones que, con el paso del tiempo, decayeron, perdiendo su valor original y el vínculo con el entorno en el que se sitúan, y que, por lo tanto, deben ser readaptadas para salvaguardar su existencia. Pero ¿cómo reactivamos esta edificación y su relación con el barrio donde se emplaza? Lo hacemos repensando en un nuevo destino, que integre a las comunidades; es ahí cuando adquiere gran importancia la trasformación del uso a un destino mixto. Como premisa se debe considerar el uso residencial, pero a ello se deben adicionar, como mínimo, usos mixtos en su primer nivel, ya que estos permitirán activar de forma continua barrios que quedaron dormidos, para dar lugar al desarrollo de un vínculo afectivo mediante el sentido de lugar de quienes lo transitan y habitan, que solo es otorgado por la pertenencia, la identidad y la familiaridad con el espacio habitado. La comprensión de la topofilia y la importancia de las comunidades de un determinado lugar es fundamental para entender que la arquitectura debe ser pensada desarrollando espacios de permanencia funcionales, que consideren la planificación urbana y su vínculo con el espacio público.

> *En los inicios de la Psicología comunitaria, la comunidad era definida como el espacio geográfico (un barrio o zona) en el que vive un grupo de personas y en el que se comparten ciertos problemas y se desarrollan distintos tipos de relaciones (vecinos, amigos, familiares, entre otras). Esta definición se limitaba a la idea de ámbito geográfico; por esa razón, posteriormente fue importante tomar en cuenta también los factores psicosociales involucrados en estas agrupaciones humanas, subrayando los factores intersubjetivos, de memoria histórica y formas debida que caracterizaban a dichas comunidades.* (Musitu, Herrero, Cantera, & Montenegro, 2004, p. 45).

Mediante la reconversión adaptativa no solo se recupera un bien inmueble, pues al recuperar un barrio se fortalece la construcción de su identidad y, por consecuencia, mejora el bienestar de su comunidad, se fortalece la interacción social y el sentido de seguridad. Jane Jacobs ha analizado la relación entre el nivel de actividad y el grado de seguridad de una calle. Si hay mucha gente en una calle, hay también una considerable protección mutua; y si la calle está animada, muchas personas la contemplan desde las ventanas porque es significativo y entretenido estar al tanto de lo que pasa.

El arquitecto urbanista Jan Gehl critica el desarrollo habitacional centrado en el modelo neoliberal, que fomenta la creación de edificios de gran volumen, cerrados al espacio público, con mínima interacción entre sus habitantes. Con este modelo se ha perdido el sentido de comunidad y se ha aumentado la sensación de inseguridad. Gehl enfatiza que las ciudades deben ser diseñadas priorizando a las personas,

> «Primero la vida, luego los espacios, luego los edificios (al revés, nunca funciona)». Jan Gehl "Es fundamental que haya vida pública en los espacios públicos. Esto significa que personas de todos los ámbitos se encontrarán con naturalidad en las calles, plazas y parques de la ciudad. Así, podrán ver a qué sociedad pertenecen. Podrán ver a sus conciudadanos en su vida cotidiana". Jan Gehl.

Al igual que en el caso de la reutilización de un sitio industrial, la reconversión contribuye con la regeneración económica de áreas en declive, aportando al desarrollo sostenible, reduciendo la necesidad de nuevos recursos, minimizando residuos e, incluso, disminuyendo los costos que conlleva la ejecución de la obra gruesa de una nueva edificación. Pero cuando a la reconversión le sumamos el concepto de adaptativo y comprendemos su significado que refiere a la capacidad de algo para ajustarse, modificarse o encajar en distintos entornos, estas reconversiones —además de suplir una necesidad mediante el cambio de destino— empiezan a contribuir en la construcción de la calle. La calle ya no es solo el acceso a una vivienda, por donde circulan los residentes del barrio, pues el acceso y la apertura de estos edificios se debe conectar con la calle, con el espacio público, agregando una superficie que no solo es vivida por quienes habitan allí, sino por el resto de la ciudad, ya que la construcción de la calle permite la instalación de galerías, tiendas, jardines interiores u otras estrategias de integración urbana, lo que da lugar a un ritmo urbano mixto y continuo durante el día. El aporte de la construcción de esta continuidad barrial en la primera planta es reforzado en el edificio sometido a una reconversión adaptativa.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El 18 de octubre del año 2019, es una fecha que marca un antes y un después en la forma de habitar el centro de Santiago de Chile. Ese día comenzaron las protestas y marchas masivas producto del descontento ciudadano por el alza de treinta pesos en pasaje del Metro. Las protestas, marchas y manifestaciones multitudinarias del estallido social ocurrieron, principalmente, en el centro de Santiago, en lo que la prensa denominó como "Zona Cero". El concepto "zona cero" proviene del inglés *ground zero*, utilizado para definir un punto o área donde ocurre algún daño severo o una destrucción; en español, la unión de ambas palabras significa área vacía o área de inicio. El teórico Roland Barthes señala que el lenguaje y las palabras contienen signos que permiten construir territorios e imaginarios capaces de moldear las cualidades de los espacios físicos (2011, p. 42).

> *Considerando la capacidad persuasiva del lenguaje, se infiere que, aunque la zona cero de Santiago no fue víctima de un atentado terrorista ni de un desastre nuclear, tal denominación contribuyó a crear un imaginario influenciado por la interpretación discursiva y la realidad material. Esto, a veces, exacerbaba la percepción del lugar como un espacio de guerra, desviando la atención de las razones de origen de las protestas.* (Oliva, 2024, p.151).

Concluido el estallido social, la denominada "Zona Cero" nunca volvió a recuperarse del todo. "La forma, los límites y la estética adquirida por la Plaza de la Dignidad y su entorno fueron completamente redefinidos. Así, los usuarios del espacio público, nuevos sujetos colectivos y políticos". (Lefebvre, 2014, pp. 221– 244). Si bien el Epicentro de la Zona Cero es la Plaza Baquedano —rebautizada por algunos como Plaza de la Dignidad—, sus límites son algo difusos, y se podría hacer referencia a aquellos sectores donde se generaron las principales marchas en la Avenida Alameda Bernardo O'Higgins hasta el Barrio Universitario, situado en la Estación de Metro República y sus alrededores, sectores que se vieron dañados por la violencia callejera. Es en este periodo que se vandalizaron veinte estaciones del metro de Santiago, se saquearon farmacias, supermercados y se dañó y quemó diversas edificaciones de interés patrimonial.

Los motivos que desencadenaron el estallido social en Chile y las consecuencias políticas y sociales, no son motivo de esta investigación, pero es importante mencionarlo, ya que se podría decir que es el hito que dio inicio a los cambios en la configuración y habitar del centro de Santiago. Hasta ese entonces, este sector de la capital albergaba gran cantidad de oficinas y comercio, además de ser un importante lugar de desarrollo turístico y cultural. Tras el estallido social se dañó gran parte de las edificaciones ubicadas en el eje Alameda, se vio afectado el comercio y se devaluaron los edificios habitaciones del sector.

Unos meses después del estallido social, en marzo de 2020, surgió la pandemia, acrecentando las problemáticas y el abandono del centro histórico de Santiago. El uso de varias oficinas quedó relegado a su ocupación ocasional. En muchas de ellas, los trabajadores y trabajadoras cambiaron sus labores presenciales por el teletrabajo, modelo que algunas empresas han adoptado hasta el día de hoy. Sumado a ello, algunas oficinas redujeron su tamaño o se trasladaron al sector oriente de la Región Metropolitana (Providencia, Las Condes y Vitacura), por lo que varios edificios del centro de Santiago quedaron en desuso, generando una nueva oportunidad y necesidad de ocupación de estos inmuebles.

Tras aproximadamente cinco años de los acontecimientos sucedidos, Santiago no volvió a ser la misma ciudad, importantes cadenas comerciales cerraron de forma definitiva, la sensación de inseguridad para los capitalinos aumentó y, tras el deterioro del sector, aumentó la delincuencia y el comercio ilegal.

En el presente está la creciente necesidad de volver a habitar este espacio, pero existe el temor de los grandes inversionistas inmobiliarios debido a lo ocurrido tras el estallido social, sumado a la crisis inmobiliaria actual. Existen iniciativas por parte del gobierno de Santiago, como el proyecto "Nueva Alameda", que sin duda ayudarán a mejorar el aspecto actual de la tan deteriorada Alameda

Bernardo O'Higgins, pero no garantizan que, en un futuro, no vuelva la violencia y el vandalismo. Se debe considerar que el centro de Santiago, al ser una de las zonas cívicas más antiguas de la capital, cuenta, en su mayoría, con edificios de valor patrimonial, y es por ello que, a la hora de pensar en la rehabilitación de edificios, no podemos desconocer las limitantes y restricciones que tienen los inmuebles patrimoniales.

LA RECONVERSIÓN ADAPTATIVA COMO ESTRATEGIA DE RECUPERACIÓN.

Más allá de los hechos y problemáticas planteadas, surgen pequeñas luces que permiten pensar que está zona se puede reactivar. Si bien las oficinas y grandes comercios que se emplazaron en este lugar no volverán, si se podría recuperar mediante un mayor desarrollo residencial en aquellos edificios de oficinas que quedaron vacíos (según un informe de la Empresa Colliers, se estima que existen cerca de 58.534 metros cuadrados de oficinas desocupadas en SantiagoCentro). En la actualidad existen algunas iniciativas de privados por recuperar edificios con valor patrimonial, como es el caso de la Inmobiliaria Cassá Estudio que, desde el 2020 a la fecha, ha recuperado cinco edificios de la zona, que habían sido utilizados como oficinas, transformándolos en departamentos de alquiler. A ello se suma el Edificio Victoria, ubicado en Huérfanos 801, en el cual la compañía de Seguros Bice Vida, firma ligada al grupo Matte, está trabajando en un proyecto de rehabilitación de uso mixto y el proyecto de transformación del Edificio ENEL, ubicado en Santa Rosa (incendiado durante el estallido social), en un edificio habitacional y centro comercial con mercado de comidas y oficinas orientadas a emprendedores e industria creativa.

Tras el estallido social se manifestó, de forma evidente, que los espacios urbanos pertenecen a la multitud, a quienes los transitan, a quienes los viven, a quienes estudian y trabajan allí; que el diseño de las ciudades y sus funcionalidades no radican solo en el diseño arquitectónico o urbanístico, pues el paisaje siempre se ve alterado, para bien o para mal, por sus usuarios. Planteado esto, me cuestiono

que si los espacios pertenecen a sus habitantes, entonces ¿por qué los destruimos? Más allá del descontento social de determinado momento, ¿por qué dañar esta zona? Como hipótesis personal puedo concluir que, de alguna forma, existe una carencia de arraigo e identificación con determinado lugar. Como tendencia general, los seres humanos no dañamos nuestro hogar, muy por el contrario, lo cuidamos, lo embellecemos. Creo que esta zona de Santiago se transformó, principalmente, en un espacio de circulación para los capitalinos, un lugar de paso para acceder a oficinas, casas de estudios, centros comerciales y otros. Tal vez a ello responde la falta de cuidado e identificación de los capitalinos con este espacio, pues, de hecho, muchos de los manifestantes que se congregaban en la denominada zona cero no eran residentes de la comuna de Santiago, más bien era un lugar de reunión estratégico por la proximidad de los trabajos y lugares de estudio, de fácil acceso y con un amplio espacio público para reunir a la mayor cantidad posible de personas.

Creo firmemente que la manera de poner en valor el centro de Santiago es habitándolo, mediante la transformación de edificios existentes que se encuentran en estado de abandono.

> *A partir del concepto de transformación, entendida como una operación intelectual, la arquitectura contemporánea puede recomponer sus vínculos con la tradición. Entonces, lo que se transforma ya no es un edificio, no es algo material, sino las relaciones, las reglas gramaticales que gobiernan origen una estructura.* (Martí, 2005, p.50).

Habitar los espacios y las edificaciones genera arraigo, cuidado y sentido de pertenencia a un determinado lugar, además de mejorar la sensación de seguridad al transformarse en espacio de constante circulación de habitantes. La mixtura de personas y edades incentivan el intercambio social, situaciones que no son habituales en los centros de las ciudades, donde el uso general de sus inmuebles es con fines comerciales y de oficinas.

> *La vida sensorial, afectiva, interactiva, la vida en movimiento, ofrece a los habitantes otra mirada, otra experiencia. Ya no es solo la ciudad en la que se trabaja, la ciudad en la que se duerme... Reencontrar la ciudad en la que se vive es, en definitiva, uno de los aspectos clave cuando se aspira a abordar la problemática de la comprensión urbana. Es el núcleo de la cuestión: ¿cómo construir una ciudad para todos con el amor por los lugares como divisa?* (Moreno Carlos, 2023, p.22).[1]

[1] Información extraída de Publicación de Mercados Inmobiliarios, 26 de noviembre 2024. "Mercado de Oficinas no repunta en Santiago Centro". Ver: https://mercadosinmobiliarios.cl/2024/11/26/mercado-de-oficinas-no-repunta-en-santiago-centro/

Considerando la situación actual de la "Zona Cero" de Santiago, el déficit habitacional en Chile y la crisis inmobiliaria actual, sería pertinente replantearse la transformación de esta zona, obedeciendo a los cambios naturales de la ciudad sin caer en la arquitecturización o los modelos de desarrollo urbano que han predominado hasta hoy, que piensan en el desarrollo habitacional como un valor de cambio, sometido a la ley de la oferta y la demanda. Tomar como referencia aquellos casos de éxito que hoy existen en el centro de Santiago, donde un par de edificios de oficina y hotel en desuso fueron rehabilitados y transformados en edificios habitacionales convirtiéndose en casos de éxito, pero que, hasta ahora, su uso solo se ha limitado a edificios de renta. De este modo, la reconversión adaptativa de edificios con valor patrimonial tiene una importancia fundamental para el mantenimiento de nuestro patrimonio cultural y arquitectónico. Además de preservar la memoria histórica mediante la conservación del patrimonio inmueble característico de una época y contexto histórico, contribuye a mantener viva la identidad cultural de las comunidades y a promover el desarrollo sostenible de las ciudades, en el contexto actual donde el suelo cada vez adquiere más valor y donde existe gran escasez de viviendas. Es contradictorio que casi 60.000 m² edificados se encuentren en desuso, en una de las zonas más concurridas y accesibles de la Región Metropolitana. Estas edificaciones se transforman en espacios valiosos para el desarrollo habitacional, donde se puede identificar un gran potencial para la transformación y rehabilitación de la estigmatizada zona cero.

>> Imagen: Emplazamiento de los tres estudios de caso.
Fuente: Elaboración propia.

ESTUDIO DE CASO 1: EDIFICIO PARÍS-LONDRES

Dirección:	Londres 50, Santiago
Uso:	Mixto, residencial + locales (45 departamentos + 4 locales)
Pisos:	6
Superficie construida:	3.000 m2
Último uso:	Instituto educacional – oficinas
Año de edificación:	1913-2000
Año de inicio del proyecto:	2023
Situación actual:	En proceso de recepción final, en desarrollo de trabajos de Enel.
Zona de emplazamiento:	Sector Especial, Zona Típica.

FOTOGRAFÍAS SITUACIÓN ACTUAL

>> Fotografías: Edificio París–Londres, por Pablo Blanco Barros, fotógrafo. Fuente: Página Web Cassá Estudio https://cassaestudio.cl/proyectos/paris-londres/

FOTOGRAFÍAS SITUACIÓN ANTERIOR A LA RECONVERSIÓN

>> Fotografías: Edificio París–Londres. Fuente: Página Web Alaluf https://alaluf.cl/licitacion-edificio-paris-londres/

El proyecto está emplazado en el centro del barrio París Londres, ubicado próximo a la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins, a pocos pasos de la Iglesia de San Francisco (edificación más antigua en todo Santiago).

Esta reconversión transforma dos edificios que anteriormente fueron utilizados con fines educativos y de oficinas en un inmueble de uso mixto, donde en el primer piso se habilitarán locales comerciales junto con departamentos y los pisos superiores serán destinados solo al uso habitacional.

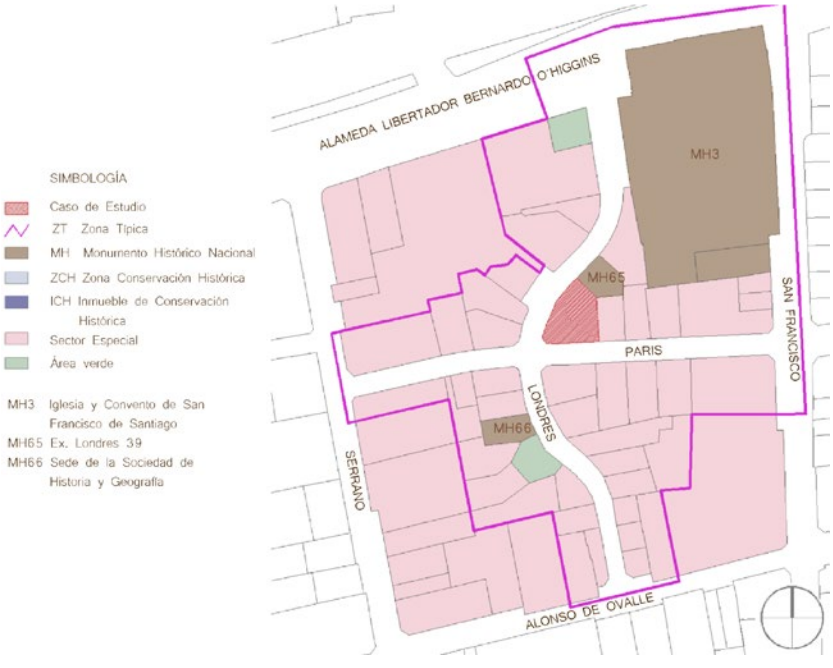
Los edificios tienen estilos muy distintos: en Londres50, construido en 1913, se busca recuperar su esplendor original y resaltar sus elementos históricos. En contraste, Londres 46, un edificio de principios de los años 2000, tendrá un diseño moderno e industrial que dialogará con la historia del barrio.

Dentro de las intervenciones realizadas al inmueble se contempla una nueva apertura en su fachada principal por calle Londres para el desarrollo de locales comerciales que potencien el turismo en el barrio, conexión de ambas edificaciones por su interior (en áreas de servicios), apertura interior para generar patio de luz y dar cabida a mayor cantidad de departamentos, habilitación de azotea como terraza panorámica, junto con todo el resto de intervenciones en el interior como ejecución de tabiques, y desarrollo de instalaciones para habilitar 45 departamentos en las dos edificaciones existentes. En su interior destaca la escalera principal, junto con la puerta de acceso al edificio y el gran vitral ubicado en el cielo del hall principal, todos originales del inmueble que fueron restaurados, al igual que otros elementos que se conservaron como cornisas, chimeneas, barandas, entre otros.

El inmueble, al estar emplazado en una Zona Típica para su ejecución, debió contar con la autorización de la Dirección de Obras de Santiago y con el pronunciamiento favorable del Consejo de Monumentos Nacionales[2].

[2] Información extraída de página Web de Cassá Estudio. Proyecto París–Londres. https://cassaestudio.cl/proyectos/paris-londres/

CATASTRO ZONAS E INMUEBLES PATRIMONIALES



>> Catastro usos de suelo existente. Fuente: elaboración propia.

El Edificio París Londres se emplaza en el eje de la Zona Típica del Barrio París Londres, barrio conformado por cuatro manzanas distribuidas en la intersección de las calles que llevan estos nombres. Dentro de la zona existen tres monumentos históricos, el barrio se caracteriza por la presencia de adoquines de época en toda su extensión y por ser uno de los conjuntos arquitectónicos que destacan en el centro de Santiago. En sus edificaciones sobresalen propuestas renacentistas, neocoloniales y neoclásicas barrocas.

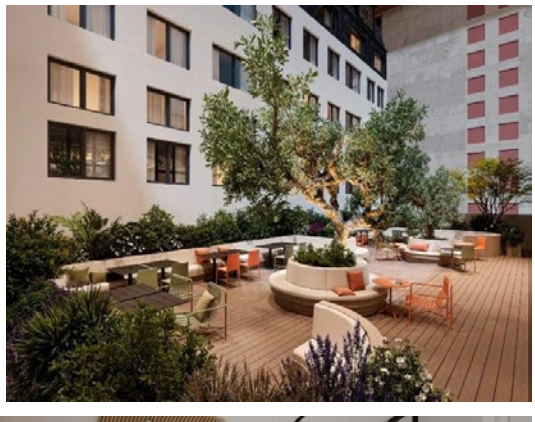
Actualmente, el principal uso corresponde a equipamiento, como sede de partidos políticos, oficinas, restaurantes y cafeterías, seguido por el uso residencial en el que predominan los hoteles. Frente al Edificio París Londres se está llevando a cabo la reconversión y remodelación del nuevo Centro Cultural Espacio Londres.

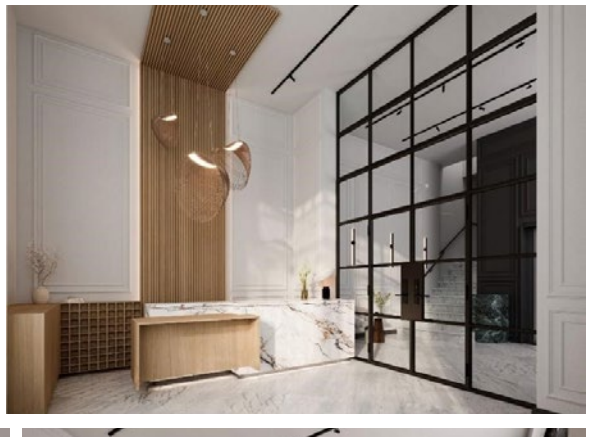
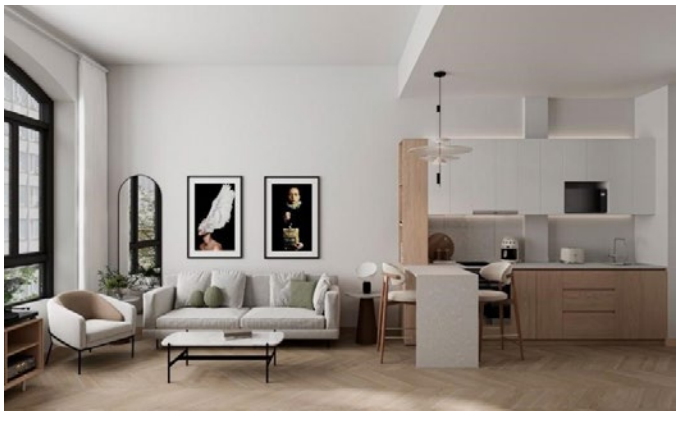
En la zona solo se identificó un inmueble en desuso, el que anteriormente tuvo un destino de hotel.

ESTUDIO DE CASO 2: EDIFICIO VICTORIA

Dirección:	Huérfanos 801, Santiago
Uso:	Mixto, residencial + locales (102 departamentos)
Pisos:	6
Superficie construida:	6.000 m2
Último uso:	Oficinas
Año de edificación:	1932
Año de inicio del proyecto:	2025
Situación actual:	En ejecución, fecha estimada de término primer semestre 2027
Zona de emplazamiento:	Zona de Conservación Histórica (ZCH)

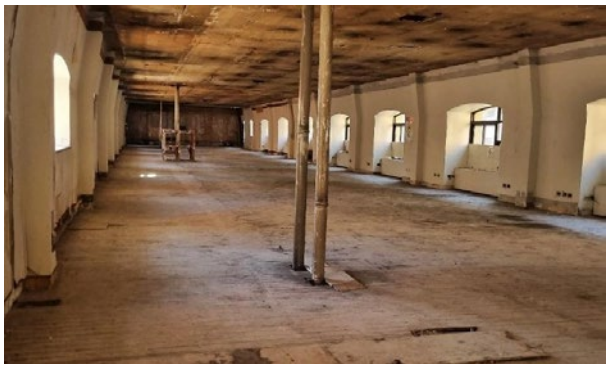
IMÁGENES OBJETIVO



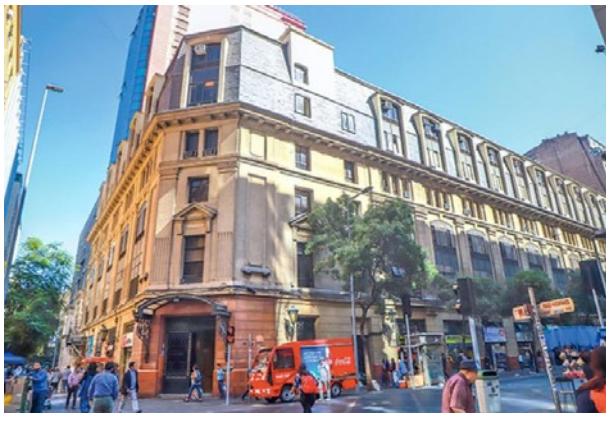



>> Imágenes: Renders Edificio Victoria. Fuente: Página Web Cassá Estudio https://cassaestudio.cl/proyectos/edificio-victoria/

FOTOGRAFÍAS SITUACIÓN ACTUAL



>> Fotografías agosto 2025. Ejecución de obra Edificio Victoria, fachada e interior del inmueble. Fotografías situación anterior a la reconversión. Fuente: Fotografías elaboración propia.



>> Fotografías agosto 2025. Ejecución de obra Edificio Victoria, fachada e interior del inmueble. Fotografías situación anterior a la reconversión. Fuente: Fotografías elaboración propia.

El proyecto está emplazado en el centro del barrio París Londres, ubicado próximo a la Alameda Libertador Bernardo O' Higgins, en las cercanías de Plaza de Armas. El Edificio Victoria, inaugurado en 1932 como hotel y posteriormente transformado en edificio de oficinas, es un ejemplo de la arquitectura neoclásica de principios del siglo XX en Santiago, y refleja el estilo y las tendencias arquitectónicas de la época[3].

Esta reconversión busca volver al uso residencial con el que fue creado este inmueble, pero esta vez como un edificio de venta de uso habitacional, donde en la primera planta se mantendrá el uso actual de locales comerciales.

El proyecto contempla volver a la fachada original, modificando muros interiores para dar cabida a 102 departamentos y mantener las escaleras de mármol. En el sector del antiguo teatro se restaurará la pintura original y se ubicarán los espacios comunes junto con un patio interior. En el primer nivel se mantendrán las placas existentes de uso comercial.

El inmueble al estar emplazado en una Zona de Conservación Histórica y no contar con ninguna otra declaratoria Patrimonial no debió contar con autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.

[3] Información extraída de página web de Cassá Estudio, Proyecto Victoria. https://cassaestudio.cl/proyectos/edificio-victoria/

>> Catastro Zonas e Inmuebles Patrimoniales y Catastro Usos de Suelo Existente. Fuente: Elaboración propia

El Edificio Victoria está emplazado en una Zona de Conservación Histórica, muy cercano a monumentos históricos e inmuebles de conservación.

En las cuadras colindantes, los usos de suelo predominantes corresponden a equipamientos de tipo cultural, comercial y de servicios, e inmuebles de uso mixto donde en la primera planta su rol es comercial y los pisos superiores están destinados a viviendas y oficinas.

En el área catastrada se observan departamentos habitacionales desocupados; es preocupante el mal estado de conservación de la casa del presidente Manuel Montt (Monumento Histórico), parcialmente en desuso con locales interiores destinados a almacenamiento.

>> Figura. Fotografía departamentos habitacionales desocupados (fotografía vertical). Casa del presidente Manuel Montt (fotografías horizontales). Fuente: elaboración propia, agosto 2025.

ESTUDIO DE CASO 3: EDIFICIO ESTADOS UNIDOS

Dirección:	Estados Unidos 395, Santiago
Uso:	Residencial (27 departamentos)
Pisos:	5
Último uso:	Instituto educacional
Año de inicio del proyecto:	2025
Situación actual:	En proceso de construcción
Zona de emplazamiento:	Zona Típica, Zona de Conservación Histórica.

IMÁGENES OBJETIVO

>> Imágenes: Renders Edificio Estados Unidos, Oficina Luft. Fuente: Página web Luft https://www.luft-render.com/portafolio/renders-inmobiliarios-estados-unidos-395

FOTOGRAFÍAS SITUACIÓN ACTUAL

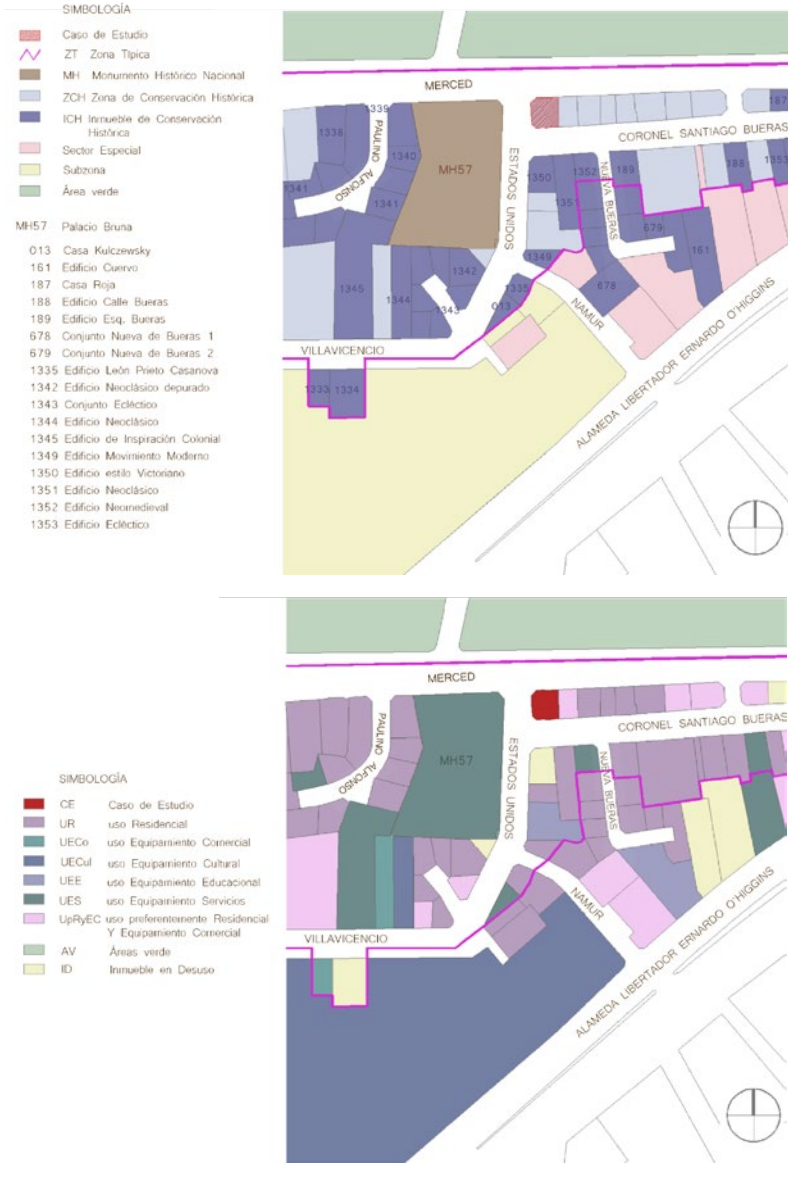
>> Fotografías: agosto 2025 vs. situación actual del proyecto. Fuente: Fotografías elaboración propia.

El proyecto está emplazado en el centro del barrio París Londres, frente al Parque Forestal y al Palacio Bruna, próximo a la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins.

Esta reconversión busca recuperar el uso habitacional original del proyecto, el que anteriormente fue utilizado como sede del Instituto Manpower. El proyecto contempla mantener su fachada de estilo moderno en los cuatro pisos existentes, reconfigurando su interior para dar cabida a veintidós departamentos. Adicionalmente, se incorporarán dos niveles superiores con cinco departamentos adicionales en los pisos cinco y seis. Estas dos plantas superiores se diferenciarán del edificio existente mediante el retranqueo de su fachada y la incorporación de nuevas materialidades.

El proyecto cuenta con pronunciamiento favorable para su construcción por parte del Consejo de Monumentos Nacionales y la Dirección de Obras. Cabe destacar que la primera y la segunda propuesta presentadas al Consejo de Monumentos Nacionales para la rehabilitación y ampliación del edificio contienen observaciones que se refieren a la materialidad de los dos nuevos pisos proyectados, porque no se visualizaban como un aporte a la imagen y composición de la edificación. Por ello, se sugiere retranquear la totalidad del nuevo volumen, con el objetivo de resguardar la escala, la tipología y las jerarquías de lo existente, junto con ajustar la escala de los inmuebles colindantes y presentar una terminación exterior acorde con el aspecto y textura del resto de la fachada.

>> Imagen: Primer Ingreso – Segundo Ingreso – Tercer Ingreso a CMN Fuente: Presentación Ingreso CMN N°1496 de 05.03.2024, compartido por Consejo de Monumentos Nacionales.



>> Catastro Zonas e Inmuebles Patrimoniales y Catastro Usos de Suelo Existente. Fuente: elaboración propia.

El Edificio Estados Unidos se emplaza en una Zona de Conservación Histórica y la Zona Típica del Barrio Santa Lucía–Mulato Gil de Castro y Parque Forestal. En esta zona destacan obras propias y representativas de una época de nuestra historia urbana, con calles cortas y envolventes a la manera de un oasis urbano, además, su gran centralidad y accesibilidad constituyen un atractivo turístico. Muchos de los inmuebles fueron diseñados por arquitectos chilenos de gran trayectoria profesional (Kulzewski, Noel, Prieto Casanova y otros), los cuales emplazaron sus obras con respeto por el entorno y estilo en su diseño[4].

En esta zona destaca el Palacio Bruna como Monumento Histórico Nacional, junto a una gran cantidad de inmuebles de conservación.

Actualmente, los principales usos de los inmuebles contiguos al caso de estudio corresponden a uso residencial, particularmente conjuntos habitacionales, seguido por equipamiento, donde destaca la Embajada de Estados Unidos (Palacio Bruna), Centro Cultural GAM, locales comerciales, restaurantes y cafeterías.

En la zona se identificó seis inmuebles en desuso, cinco de ellos corresponden a inmuebles de conservación, entre los cuales se considera el ex Cine Arte Alameda y el Edificio Cuervo, ubicados en la Alameda Libertador Bernardo O´Higgins. Varios de los inmuebles de uso mixto cercanos a la Alameda cuentan con sus locales comerciales sin uso en primer piso.

[4] Información extraída de Ingreso CMN N°1496 del 05.03.2024, Rehabilitación y ampliación de Edificio en calle Estados Unidos N°395.

>> Fotografías: Fotografías superiores corresponden a edificios en desuso (inmuebles de Conservación 1350 y 161). La fotografía inferior correspondo a un local comercial en desuso (inmueble ubicado en la intersección de Namur con Alameda). Fuente: Fotografías elaboración propia, agosto 2025.

RESULTADOS Y REFLEXIONES FINALES

La reconversión adaptativa constituye una estrategia que asegura la preservación del patrimonio inmueble y la reactivación de barrios que, por diversas circunstancias, han experimentado la disminución del valor e identidad que los caracteriza. Si bien la presente investigación y los casos de estudio se sitúan en el centro de Santiago, los hallazgos evidencian que el modelo podría ser replicable en cualquier zona o ciudad.

En Chile, la reconversión mediante el cambio de uso de los inmuebles de equipamiento a residencial se ha venido explorando de manera más sistemática en la última década. No obstante, no se trata de un modelo novedoso, los profesionales entrevistados para el desarrollo de este estudio, junto con evidencia recopilada en el proceso de investigación, dan cuenta de diversos casos de éxito en países de Europa, donde las circunstancias de las ciudades, el déficit habitacional y los criterios de sostenibilidad ambiental en la construcción impulsaron los modelos de reconversión, incluso como proyectos impulsados por políticas públicas. Experiencias de este tipo han demostrado ser exitosas, impulsadas por el déficit habitacional y por la necesidad de aplicar criterios de sostenibilidad ambiental en la construcción. En muchos de esos contextos, la reconversión adaptativa contó con un respaldo activo de políticas públicas que favorecieron su ejecución. En contraste, en el caso de nuestro país, estos proyectos han sido desarrollados principalmente como oportunidad de mercado para grupos inmobiliarios, con una participación limitada de organismos públicos, restringida casi exclusivamente a los procesos de aprobación. Este escenario pone en evidencia la necesidad de replantear el rol de las instituciones estatales y de generar marcos normativos y de gestión que permitan potenciar la reconversión adaptativa no solo como negocio inmobiliario, sino como una estrategia integral de desarrollo urbano, preservación patrimonial y sostenibilidad.

Dadas las particularidades de cada inmueble y su valor patrimonial, pueden intervenir en el proceso de aprobación distintas entidades públicas como el Consejo de Monumentos Nacionales, SEREMI MINVU y las direcciones de obras municipales. Por ejemplo, si el inmueble por reconvertir es Monumento Histórico (MH) o se encuentra emplazado en una Zona Típica (ZT), el Consejo de Monumentos Nacionales debe ser el primero en otorgar el pronunciamiento favorable para su construcción, ya que estas categorías son de iniciativa nacional. En caso de que el inmueble se encuentre emplazado en Zonas de Conservación Histórica (ZCH) o corresponda a un Inmueble de Conservación Histórica (ICH), el proyecto no debe ser aprobado por el CMN, ya que estas categorizaciones corresponden a iniciativas locales declaradas en los Planes Reguladores Comunales. Estos procesos determinan que los plazos para obtener permisos y aprobaciones se prolonguen. La falta de lineamientos y criterios estandarizados para el desarrollo de cada iniciativa de reconversión, genera un alto grado de incertidumbre, lo que desincentiva al sector privado a ejecutar este tipo de proyectos. A ello se suma que no todo inmueble es susceptible a ser reconvertido a inmueble habitacional. Antes de ejecutar una intervención, los profesionales involucrados en el análisis de estos proyectos deben realizar un estudio exhaustivo de factibilidad técnica y económica, considerando aspectos como la condición estructural del inmueble, la posibilidad de adecuar las instalaciones, el análisis de cabida para nuevas unidades, la normativa vigente y, por supuesto, la rentabilidad del proyecto. En consecuencia, las barreras burocráticas, unidas a las complejidades técnicas y financieras, limitan el desarrollo de la reconversión adaptativa en Santiago. Este panorama hace necesario repensar cómo generar marcos normativos más claros y ágiles, que faciliten el desarrollo de estos proyectos.

Si bien los casos de estudio analizados, así como la mayoría de los proyectos actualmente en ejecución, corresponden a iniciativas habitacionales impulsadas por el sector privado, resulta fundamental que el Estado asuma un rol más activo en este proceso, promoviendo proyectos que no solo sean rentables para el mundo privado, sino que también contribuyan al desarrollo de ciudades más equitativas. La reconversión adaptativa en el centro histórico de Santiago no solo podría aportar significativamente a la reducción del déficit habitacional, sino que también constituye una oportunidad para garantizar viviendas de calidad, accesibles y bien localizadas, en áreas con cercanía a servicios, transporte y fuentes de empleo, disminuyendo la segregación urbana, pues existe una cantidad considerable de inmuebles en desuso o utilizados para bodegaje en zonas centrales de la capital.

La reconversión adaptativa desempeña un papel esencial en la puesta en valor del patrimonio edificado. La estrategia de transformar inmuebles mediante el cambio de uso a residencial no solo contribuye a la recuperación de los barrios, sino que también fortalece la construcción de su identidad, favorece el bienestar de la comunidad y promueve la interacción social y el sentido de seguridad. Además, la reconversión constituye un mecanismo efectivo para conservar la memoria urbana y reforzar el vínculo afectivo con la ciudad. En este sentido, surge una reflexión inevitable: ¿qué valor tendrán a futuro los barrios históricos si no preservamos sus edificaciones características? La protección y revitalización de estos inmuebles no es únicamente un ejercicio arquitectónico, sino una acción cultural y social que asegura la continuidad del legado urbano y potencia el desarrollo sostenible de la ciudad.

Considero que el desarrollo y la publicación de este artículo representa una oportunidad para transversalizar un tema de gran relevancia que se encuentra actualmente

en proceso de desarrollo en nuestro país. Si bien la investigación se centra en el análisis de inmuebles con protección patrimonial, el objetivo es destacar el valor de la reconversión adaptativa no solo como una estrategia de preservación del patrimonio edificado, sino también como un proceso de patrimonialización en sí mismo, entendido a través del cambio de uso y la resignificación de las edificaciones. En este sentido, la reconversión adaptativa podría ser considerada más allá de un modelo aplicable solo a inmuebles con protección patrimonial, constituyéndose como un modelo aplicable al desarrollo urbano en general. Este tipo de intervenciones puede generar un impacto positivo al revitalizar barrios, optimizar recursos ya construidos y ofrecer soluciones habitacionales sostenibles. De este modo, la reconversión se presenta no solo como una herramienta de conservación, sino también como una estrategia integral de planificación urbana, capaz de responder a los desafíos contemporáneos de las ciudades. Abarcar distintas miradas desde la contingencia social permite validar y repensar el desarrollo de las reconversiones adaptativas como una estrategia para la reactivación de barrios, estableciendo pautas y parámetros que orienten proyectos futuros.

El tema aquí expuesto conserva un amplio potencial de investigación y discusión. Podría seguir explorándose desde múltiples enfoques, tales como las estrategias arquitectónicas específicas de reconversión, la relación entre reconversión adaptativa y planificación urbana, o su consideración como modelo alternativo de desarrollo inmobiliario. Incluso, se podrían abordar dimensiones sociales y económicas, como su capacidad de incidir en la reducción de la segregación urbana, la revitalización del espacio público o el estudio de nuevos modos de habitar la ciudad contemporánea.

BIBLIOGRAFÍA

Oliva, C. (2024). 154 días en la "Zona Cero" de Santiago: Aproximaciones hacia el Centro del Estallido Social de Chile

Jacobs, J., Muxí, Z., Valdivia, B. G., Delgado, M., Abad, Á., & Useros, A. (2013). Muerte y vida de las grandes ciudades.

Martí, C. (2005). *La cimbra y el arco.*

Moreno, C. (2022). La revolución de la proximidad de la "ciudad mundo" a la "ciudad de los quince minutos.

Niglio, O. (2009). La restauración en la arquitectura. Métodos y técnicas de análisis.

Coscollano, J. (2003). Restauración y rehabilitación de edificios.

Brandi, C. (2002). Teoría de la restauración.

Podcast Estación Ciudad, Perú. (2020).

Podcast Planeo, Chile. (2024).

Cutier, A. (2021). Publicación en Archdaily. La transformación de oficinas en vivienda, ¿una nueva tendencia mundial?

Casamitjana, M. (2023). Publicación en Archdaily. De oficinas a vivienda: Una reconversión en el centro de Santiago con el proyecto Rehabilitación Edificio Londres 50-46

Basaure, T. (2020). Tesis: Reutilización adaptativa: de edificios de estacionamiento a vivienda colectiva. Reconversión de futuras estructuras obsoletas, Edificio de Estacionamiento Impala.