INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Barrio financiero El Golf, Las Condes:

reconfiguración urbana de un barrio vital, diverso y dinámico

Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile para optar al grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano

Gert Barnert Romero

Profesor guía: Magdalena Vicuña

27 de Mayo del 2022

Primero, quiero agradecer al universo por darme tantas oportunidades maravillosas de seguir creciendo como ser humado, agradecer a mi familia por estar siempre conmigo, a mi mujer e hijo por existir en mi vida y seguir juntos construyendo todos nuestros sueños y anhelos ¡¡los amo!! Agradezco a mi profesora guía Magdalena por la paciencia y dedicación de este largo proceso, también a Dominique por su ayuda en todo ámbito administrativo. Por último, pero no menos importante, agradezco a la Ilustre municipalidad de Las Condes y su gente, en ese lugar coincidí con gente que me abrió un espacio en sus corazones, lo cual agradezco infinitamente, gracias al Departamento de Catastro e Informaciones Previas y todas las personas con quien trabaje, los recuerdo con profundo cariño y siempre tendrán un lugar en mi corazón. Gracias por darme la oportunidad de seguir creciendo profesionalmente, sin su apoyo, nada de esto sería posible.

¡Gracias!

Índice

Introducción

1 **CAPITULO I: PROBLEMATIZACIÓN……10**

1.1 Planteamiento del problema

1.2 Pregunta de investigación

1.3 Hipótesis de trabajo

1.4 Objetivos del estudio

1.4.1 Objetivo general

1.1.2 Objetivos específicos

1.5 Antecedentes generales

2 **CAPITULO II: METODOLOGÍA……..……29**

2.1 Enfoque de investigación

2.2 Diseño metodológico

3 **CAPITULO III: MARCO TEÓRICO……35**

3.1 Centro lineal de negocios y distrito financiero

3.2 Barrio residencial, vitalidad urbana y densificación en altura

3.3 Marco construido, Morfología urbana y Reconfiguración urbana

4 **CAPITULO IV: RESULTADOS……47**

4.1 Forma urbana de un barrio financiero vital, diverso y dinámico

4.1.1 Parcelación: diversidad para todos los usos

4.1.1.1 Usos y actividades

4.1.2 Edificación: Dinamismo en las alturas

4.1.2.1 Antejardines y zócalos

4.1.2.2 Reconfiguraciones urbanas del barrio

4.1.3 Urbanización: Vitalidad urbana en El Golf

4.1.3.1 Avenidas, calles y pasajes

4.1.3.2 Aceras

4.1.3.3 Plazas

4.1.3.4 Subsuelo

5 **CAPITULO V: El PRC como generador de vitalidad urbana……87**

5.1 Hallazgos

5.3 Limitantes de la investigación

5.4 Conclusiones

Referentes bibliográficos…….....94

Anexos.....97

LISTA DE ABREVIACIONES

PRMS: Plan Regulador Metropolitano de Santiago

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

AMS: Área Metropolitana de Santiago

PRC: Plan Regulador Comunal

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

CBD: Distrito Central de Negocios o Central Bussiness District

PE: Permiso de Edificación

CD: Cambio de destino

IPT: Instrumento de Planificación Territorial

UC2: Uso de Suelo Comercial y Metropolitano

UV1: Uso de Vivienda con intensidad de equipamiento 1

UV2: Uso de Vivienda con intensidad de equipamiento 2

LISTADO DE ILUSTRACIONES

Figura 1. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector oriente del barrio

Figura 2. Localización del Barrio El Golf en la ciudad de Santiago

Figura 3. Manzanas del barrio

Figura 4. Generadores básicos propuestos por Jacobs para detonar vitalidad urbana

Figura 5. Vista desde el cerro San Luis, hacia Barrio El Golf en 1940, la intersección vial corresponde a calle Benjamín con avenida Los Lilenes (Hoy presidente Riesco).

Figura 6. Plano de loteo L-149

Figura 7. Primer edificio de tres niveles ubicado en calle Glamis # 3278

Figura 8. Primer edificio de diez pisos ubicado en Av. Isidora Goyenechea #2947

Figura 9. Vista de avenida Isidora Goyenechea hacia el oriente (1962)

Figura 10. Línea de tiempo general

Figura 11. Principales modificaciones al PRC de Las Condes

Figura 12. Caso estudio barrio El Golf

Figura 13. Síntesis metodológica

Figura 14. Esquema de producción y síntesis de datos

Figura 15. Evolución y consolidación del centro lineal de negocios hacia el sector oriente

Figura 16. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector sur poniente del barrio.

Figura 17. Mapa de usos de suelo según destino

Figura 18. Zonas de uso de suelo del barrio

Figura 19. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector sur del barrio.

Figura 20. Corchetes graficados en plano N°2 de usos de suelo

Figura 21. Calles que permiten el funcionamiento nocturno dentro del barrio

Figura 22. Síntesis evolutiva del parcelario entre 1995 y 2020

Figura 23. Zonas de edificación del barrio

Figura 24. Franja de profundidad máxima, vereda norte por avenida Isidora Goyenechea

Figura 25. Síntesis evolutiva del grano edificatorio entre 1995 y 2020

Figura 26. Mapa de los tres momentos edificatorios del barrio

Figura 27. Mapa de alturas

Figura 28. Edificio de oficinas con pasarelas de acceso, piso zócalo con patio en antejardín

Figura 29. Edificio de oficinas con talud de agua en el antejardín

Figura 30. Evolución del piso zócalo en las diferentes tipologías edificatorias

Figura 31. Edificio de vivienda con placa comercial en el piso zócalo, ubicado en Roger de flor # 2907

Figura 32. Edificio de vivienda con talud vegetal en su antejardín

Figura 33. Mapa de reconfiguraciones urbanas identificadas

Figura 34. Vista de la manzana hiperdensificada

Figura 35. Comparación de reconfiguración N° 1 entre 1995 y 2020

Figura 36. Consolidación de la imagen corporativa del barrio El Golf

Figura 37. Tres momentos de la edificación del barrio

Figura 38. Comparación de reconfiguración N° 2 entre 1995 y 2020

Figura 39. Tipologías edificatorias financieras del barrio

Figura 40. Relación entre el triángulo de Isidora, plaza Perú y hotel W

Figura 41. Comparación de reconfiguración N° 3 entre 1995 y 2020

Figura 42. Tramo de Isidora Goyenechea sin densificar

Figura 43. Comparación de reconfiguración N° 4 entre 1995 y 2020

Figura 44. Permanencia de la primera configuración **en** Isidora Goyenechea

Figura 45. Intersección de avenida El Bosque Norte y Apoquindo

Figura 46. Comparación de reconfiguración N° 5 entre 1995 y 2020

Figura 47. Consolidación de la placa comercial **en** El Bosque norte

Figura 48. Consolidación residencial del bloque oriente

Figura 49. Comparación de reconfiguración N° 6 entre 1995 y 2020

Figura 50. Nivel de densificación desde el perfil

Figura 51. Vialidad del barrio El Golf

Figura 52. Vía colectora Isidora Goyenechea (perfil 28 mts.)

Figura 53. Vía local Enrique Foster Norte (perfil 15 mts.)

Figura 54. Plaza Perú

Figura 55. Plaza Loreto

Figura 56. Mapa de densificación del subsuelo del barrio

Figura 57. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector norte poniente del barrio.

Figura 58. 3D que grafica el cruce entre las alturas y momentos de la edificación

RESUMEN

La urbanización del barrio El Golf, oculta en los componentes de su morfología urbana una historia de intensivos procesos de ocupación parcelaria que lo han llevado a transitar por diferentes momentos evolutivos de su trama, logrando la interacción necesaria entre los componentes de su primera y segunda configuración como barrio residencial, para culminar en un fascinante proceso de reconfiguración urbana caracterizado principalmente por la consolidación de la residencia y oficina como actividades anclas del barrio. El carácter simbiótico del proceso llevó a conformar una cadena de usos de primera, segunda y tercera categoría. Catalizando más actividades a medida que la diversidad en la concentración de personas y actividades aumentaba. Actuando como un organismo vivo con un tejido que tiene la capacidad de autoorganizarse ante cada incidencia del medio. La energía que irradia de este fenómeno, se llama vitalidad urbana y Jacobs (1961) lo postula como el factor clave para detonar barrios vibrantes.

Palabras claves: Reconfiguración urbana, Morfología urbana, Vitalidad Urbana, Densificación en altura, Barrio El Golf, Distrito financiero, Barrio financiero.

INTRODUCCIÓN

El Área Metropolitana de Santiago o AMS ha sido objeto de intensivos procesos de densificación en altura, donde se produce el traspaso desde una configuración principalmente residencial, hacia otras de carácter comercial, financiero y de servicios. La articulación de los diversos componentes de la ciudad con ciertos grados de cada función ha permitido generar diferentes piezas urbanas con sistemas complejos de interacciones insertos en su trama, al punto de ser catalogados como subcentros de la ciudad. Entre ellos se encuentra barrio El Golf. ubicado en la comuna de Las Condes.

La investigación sobre este barrio, se remonta a 1934 cuando surge su primera urbanización producto del arribo importante de una burguesía industrial, productiva y financiera del país. Desde este hito en adelante, barrio El Golf ha estado sujeto a diferentes procesos de configuración y reconfiguración urbana, donde la interacción entre los componentes de su morfología y la incidencia de ciertos mecanismos urbanos, llevaron a un desbocado proceso de reconfiguración de su matriz funcional de uso. Hoy, la residencia y la oficina, se han transformado en las actividades anclas del barrio, articulando una cadena de flujos que irradian energía hacia usos de segunda categoría, incluso tercera. Comportándose como un organismo vivo que genera su propia energía, la vitalidad urbana.

El carácter simbiótico del conjunto ha permitido que el barrio se adapte a los constantes procesos de cambio que la misma ciudad y sus habitantes exigen. La tesis busca poner en evidencia cuales han sido los factores clave que han permitido generar las condiciones necesarias para consolidar a barrio El Golf como una pieza barrial única dentro del esquema metropolitano y posiblemente mundial.

Según los antecedentes expuestos, la siguiente investigación consta de cinco capítulos. En el primero se abordará el planteamiento del problema en relación a la pregunta, hipótesis y objetivos formulados, también se mostrarán una serie de antecedentes generales que ayudarán a comprender de mejor manera aspectos históricos del barrio. El segundo capítulo corresponde al marco metodológico del trabajo realizado y se presentan las técnicas de producción de información con un esquema general que permitió estructurar el levantamiento de datos. Tercero, en este capítulo se encuentra contenido el marco teórico de la tesis, en él se busca descomponer los conceptos enunciados en el objetivo general. De manera que sirva para comprender porque barrio El Golf se consolida como subcentro de la ciudad gracias a los componentes que históricamente han constituido su trama. En cuarto lugar, se presentan los resultados en base a los principales componentes identificados, aludiendo a los principales artículos del PRC que han incidido en su reconfiguración como barrio financiero. Por último, el quinto capitulo contiene los principales hallazgos y conclusiones de la investigación.

Figura 1. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector oriente del barrio

Fuente: elaboración propia

1 CAPITULO I: PROBLEMATIZACIÓN

1.1 Planteamiento del problema

La siguiente investigación busca poner en evidencia cuales han sido los componentes del PRC de Las Condes y la morfología urbana del barrio El Golf, que dan cuenta de los tres momentos a los que ha estado expuesto su tejido urbano. Pasando desde una configuración netamente residencial hacia una de carácter residencial comercial y financiera. Permitiendo la coexistencia entre actividades, usuarios y residentes que dan cuenta de un barrio vital, diverso y dinámico. Se trata de un conjunto de procesos que surgen de la interacción entre diversos factores, pero que convergen bajo la conceptualización de "barrio financiero".

En este sentido, se puede señalar que, a partir de la instauración del modelo económico neoliberal, las ciudades se encuentran en un acelerado proceso de reconfiguración urbana, social y económica. Tal es el caso de Santiago de Chile, se ha comprobado que su dinámica está cambiando desde un modelo mono céntrico de sus actividades económicas, a partir de la concentración de comercio y servicios en el centro histórico de la ciudad o CBD, hacia una poli-centralidad de dichas actividades desplegadas en distintos puntos de la capital como sub-centros (Hidalgo-Truffelo, 2015). Uno de ellos se expande hacia el sector oriente como centro lineal de negocios, comenzando su desarrollo en el tramo de avenida Providencia–Nueva Providencia, pasando por el barrio El Golf para finalmente asentar su desarrollo en el distrito financiero Nueva Las Condes.

Barrio El Golf, se encuentra cruzando el canal San Carlos en la intersección de las avenidas El Bosque y Apoquindo (ver figura 2). Su nombre se debe a su emplazamiento, debido a que antiguamente ahí se encontraban las canchas del club de golf Los Leones. Su origen se remonta al año 1934, fruto del arribo de un número importante de propietarios de alto nivel económico, que provenían de distintos barrios connotados del centro de la capital. Además, desde su primera urbanización, el barrio se fue configurando con viviendas de alta calidad arquitectónica del tipo "chalet francés" o "bungalow inglés" principalmente, casonas con alta presencia que rápidamente le otorgaron jerarquía al lugar. Esta situación se prolongó hasta mediados de los años 70´s transformándose en el primer momento del barrio o primera configuración residencial en baja altura.

Figura 2. Localización del Barrio El Golf en la ciudad de Santiago

Fuente: Elaboración propia con imagen obtenida de Google earth

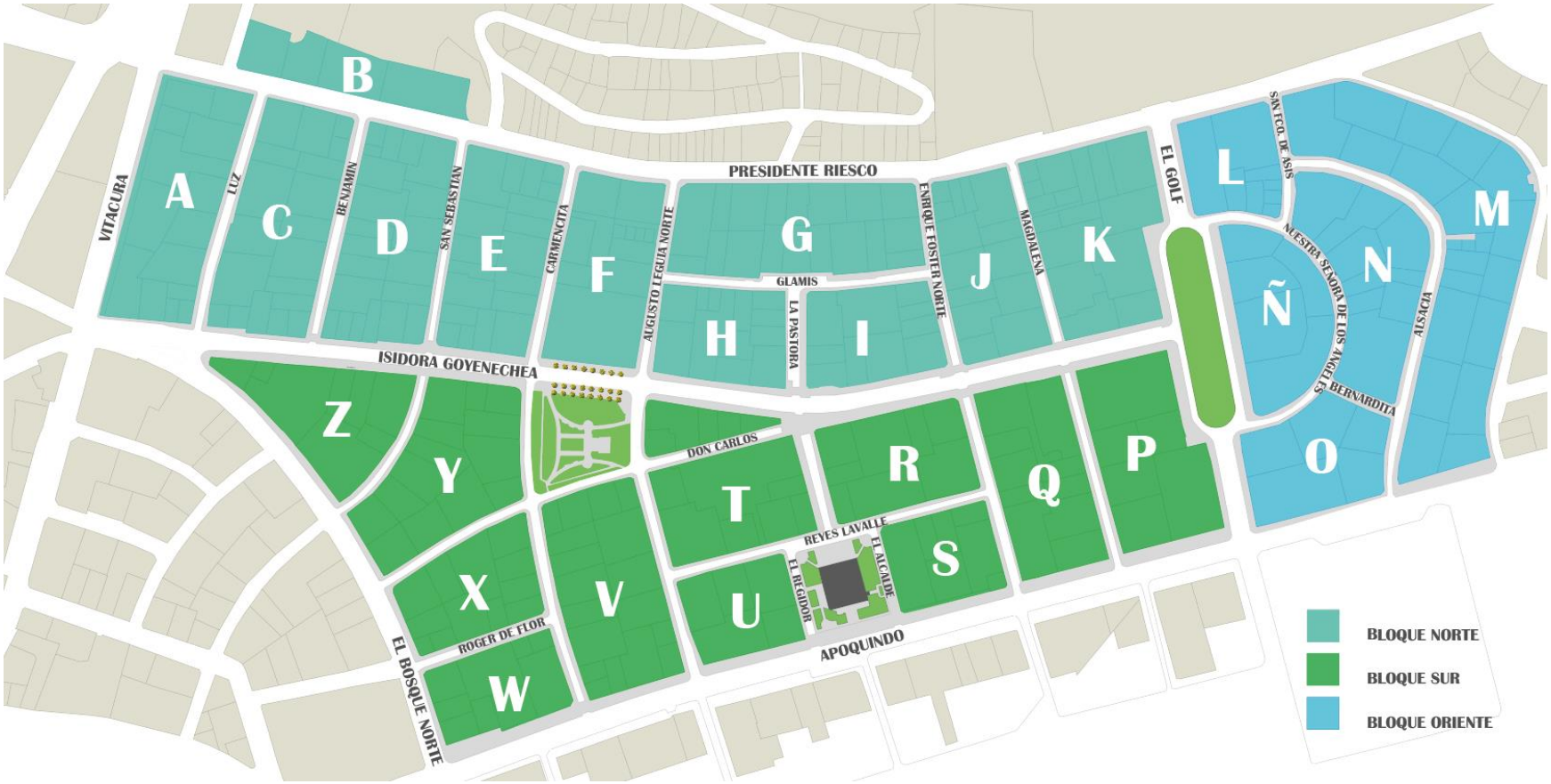
Desde otro ámbito, la promulgación de leyes impulsadas por el estado, como: la Ley y Ordenanza General sobre Construcciones y Urbanización, Ley de Venta por Pisos, Ley Pereira y el DFL N°2 del año 1957. Dan pie a un acelerado proceso de edificación y densificación del AMS, siendo barrio El Golf uno de los principales escenarios de esta dinámica.

Continuando con barrio El Golf, hasta mediados de los 70´s la consolidación de manzanas se realizó de manera paulatina, fue hasta 1980 que la morfología urbana del barrio comienza un proceso de ocupación parcelaria pero esta vez de carácter intensivo, que lo llevan a diferenciarse del resto de los barrios del sector. Este hecho surge en respuesta a tres hitos importantes que ocurren en la comuna.[1]

Desde 1980 en adelante el proceso descrito no cesa en intensidad, se reproduce un segundo momento o segunda configuración residencial pero esta vez en altura, el bloque norte del barrio (ver figura 3) da muestra de ello, dependiendo de la dimensión predial, los lotes fueron densificados con edificios residenciales en su mayoría entre 8 y 15 pisos. El bloque sur por otra parte, también fue parte de este proceso intensivo donde la ocupación parcelaria estaría en función de edificios residenciales y de oficinas, es importante señalar que el uso comercial es transversal a la evolución del barrio y en este bloque se puede encontrar en diferentes tipologías edificatorias con patrones de la forma urbana que veremos más adelante. Por último, se encuentra el bloque oriente, hasta 1995 este bloque evoluciona de manera diferente respecto de los otros bloques del barrio, la ocupación parcelaria estaría en función de la construcción de viviendas unifamiliares en baja densidad.

[1] ; La aprobación del Plan Regulador Comunal de Las Condes (1980) contenido en el plano de sectores MR-70, al año siguiente se produce la gran división del AMS pasando de tener 17 comunas, a 32, la modificación queda establecida en el plano de sectores MR-80 que divide la comuna en tres: Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea. y la inauguración de la Línea 1 del metro con una de sus estaciones del mismo nombre que el barrio ubicado en el lugar.

Figura 3. Manzanas del barrio



Fuente: Elaboración propia con base en maestro de calles del barrio y plano de loteo L-149

Hasta ahora, el proceso de consolidación del barrio El Golf se entiende a partir de dos momentos: el primero tiene que ver con una configuración residencial en baja altura que comienza en 1934 con su primera urbanización y se prolonga hasta mediados de los 70's. El segundo momento del barrio surge a principio de los 80´s y se caracteriza por la verticalización de la morfología urbana del barrio acompañado de una incipiente vocación comercial y de servicios que más adelante tendrá su apogeo. La interacción entre ambas configuraciones permite al barrio ser objeto de un tercer momento o reconfiguración como barrio financiero, que ocurre a mediados de los 90´s con la aprobación del PRC de Las Condes como herramienta independiente al PRMS. El tercer momento se caracteriza principalmente por la reconfiguración de la matriz funcional de usos del barrio, desde una netamente residencial, hacia una residencial y de servicios.

Los intensivos momentos del barrio El Golf han dejado una diversidad de cuerpos edificados insertos en su trama compacta, de diferentes épocas y alturas, permiten que usuarios de distintos rubros utilicen los inmuebles para todo tipo de actividades. La residencia y la oficina se consolidan como las actividades anclas del barrio capaces de sustentar una cadena de usos que aportan concentración y diversidad al barrio. Cada uno de los aspectos identificados en el barrio El Golf forman parte de los generadores básicos propuestos por Jane Jacobs (1961) para generar vitalidad urbana y, así, detonar barrios y distritos vibrantes (ver figura 4).

Respecto del PRC, La herramienta surge en respuesta ante la necesidad del municipio y sus diferentes departamentos "para aprovechar el cambio en la matriz funcional de la comuna y promover una ciudad jardín en alta densidad" (Memoria explicativa Plan Regulador Comunal, 1993, p.24). También, ante el intensivo interés de los desarrolladores inmobiliarios para que se liberen las restricciones en altura y constructibilidad, para así, comenzar un proceso de hiperdensificación en la estructura parcelaria y edificatoria del barrio.

Es importante destacar el rol del PRC del año 95 en la intensificación de los usos de suelo permitidos en las distintas zonas, donde se aumentó el abanico de actividades permitidas en la zona más permisiva del barrio y la comuna. En los cuadros de la zona UC2 destaca el uso de oficinas en general y oficina sin afluencia de público, hotelería, comercio y actividades de funcionamiento nocturno de diversa índole. Hasta el día de hoy, la intensidad de estas actividades, han contribuido enérgicamente a modificar el destino de viviendas o unidades de edificios existentes, que son principalmente adquiridos por empresarios y profesionales para desempeñar sus negocios o servicios y, así también, aprovechar las plusvalías que genera el barrio.

Figura 4. Generadores básicos propuestos por Jacobs para detonar vitalidad urbana

Fuente: elaboración propia

Sin embargo, lo señalado no ocurre de forma inmediata luego de la aprobación del PRC. Hasta la fecha, existen tres planes seccionales que definitivamente incidieron en la reconfiguración de la morfología urbana del barrio en distintos momentos luego de su aprobación. El primero en el año 2003 modifica las condiciones de edificación, el segundo se aprueba en el año 2005 y modifica las condiciones de uso de suelo. El tercero redacta e integra las modificaciones anteriores en un documento definitivo denominado Texto Refundido de la Ordenanza Local.

Actualmente barrio El Golf, se ha consolidado como un barrio de alta plusvalía[2]. Logrando así, una tendencia de localización estratégica para actividades financieras y de servicios, donde los dueños del capital encuentran las condiciones necesarias para atraer la inversión de grandes grupos económicos y, así, ocupar pisos completos de edificios para el uso de oficinas. Donde trabajadores, ejecutivos y residentes activan la cadena de flujos del barrio llenando los restaurants, fuentes de soda y cafeterías. En el funcionamiento nocturno del barrio ocurre una dinámica similar, solo que en esta parte del día la actividad está ligada al ocio principalmente. también este mismo escenario reúne familias, que los fines de semana llenan los mismos espacios y además recorren la variedad de comercio y espacios gourmet localizados principalmente en el eje de Isidora Goyenechea y El Bosque Norte.

Es importante explicar que lo interesante de este barrio financiero va más allá de sus raíces residenciales de la primera y segunda configuración y, de la reconfiguración como barrio financiero. Si no, como todos los elementos y componentes desde su gestación coexisten y le otorgan la preciada vitalidad urbana propuesta por Jacobs (1961). A partir de un espacio público articulador y de calidad, dotado de elementos que propician la diversidad y movilidad urbana, transformando la condición del barrio hacia una de carácter mixto. permitiendo a los usuarios que viven y trabajan en el lugar, usarlo en distintos horarios y días. Un proceso de reconfiguración urbana como el descrito, no se da de forma espontánea. el rol de determinados componentes de su morfología urbana y, la incidencia de ciertos mecanismos e instrumentos, son objeto de estudio para esta investigación.

[2] Los precios de suelo más caros se encuentran en este distrito, alcanzando los 157UF10/m2, según cifras proporcionadas por Trivelli en el 2011 (Vásquez, 2015, p.9).

1.2 Pregunta de Investigación

¿De qué manera inciden el PRC de Las Condes y los componentes de la morfología urbana del barrio El Golf, en su reconfiguración como un barrio financiero vital, diverso y dinámico?

1.3 Hipótesis

El carácter intensivo de las configuraciones del barrio El Golf, culminó en un desbocado proceso de reconfiguración de su matriz de uso, donde cada uno de los componentes de su estructura morfológica actúan como generadores de energía que alimentan usos de primera, segunda y tercera categoría en el barrio, como un organismo vivo que genera su propio alimento, la vitalidad urbana.

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo General

Evaluar el rol del PRC. de Las Condes y los componentes de la morfología urbana del barrio El Golf, en su reconfiguración como barrio financiero, diverso, vital y dinámico

1.4.2 Objetivos específicos

- Analizar la coexistencia entre usuarios, residentes y actividades que dan cuenta de la dinámica entre el mundo del trabajo y el de la habitación en el barrio El Golf.
- Identificar y definir reconfiguraciones urbanas que posibilitan la diversidad de usos de suelo y cuerpos edificados evidenciados hasta hoy por la morfología urbana del barrio El Golf.
- Analizar en qué medida determinados componentes de la morfología urbana del barrio El Golf han constituido soporte de vitalidad urbana, en su reconfiguración como "barrio financiero"
- Analizar cómo ha incidido el PRC de Las Condes en la reconfiguración del barrio El Golf como un barrio financiero diverso, vital y dinámico

1.5 Antecedentes generales

El 26 de agosto de 1901 nace la comuna de Las Condes con camino Apoquindo como su eje principal, antes de la llegada de la urbanización, dicho corredor fue testigo del traspaso de recursos provenientes de actividades productivas ligadas a la explotación minera y agrícola (Bannen, 1996). Hasta el día de hoy, sus límites estarían definidos por el "Pueblito de Los Dominicos" en el oriente y el canal San Carlos en el poniente, Este último, antiguamente constituía el límite urbano de Santiago.

El traspaso de este canal hacia el sector oriente fue constituida por la nueva clase emergente de la capital y la llegada de extranjeros como alemanes y suizos al país (Ringeling, 1985, p.49). Palmer (1984) agrega que fue en la década del cuarenta donde el modelo de ciudad jardín tuvo su apogeo, siendo barrio El Golf el que albergaría en esa época a residentes de la alta clase chilena provenientes de barrios como Paris-Londres.

En este sentido, Laborde (1992) complementa con un hecho clave y tiene que ver con el arribo de otra clase de propietarios de viviendas al barrio, directamente relacionados con una burguesía industrial, financiera y productiva del país. De fuerte influencia extranjera, trajeron consigo costumbres propias de su cultura como el golf y la afición por el aire libre, el autor declara que fueron ellos quienes dieron paso a las nuevas urbanizaciones después de la crisis global en 1930, donde las ciudades chilenas también sufrieron las repercusiones. Por último, Villanueva & Gutiérrez (1998) complementan que el barrio se empezó a poblar cuando "la sociedad de mayores ingresos de la capital comienza a trasladarse hacia la zona oriente", cuyas tierras en Santiago histórico y Santiago poniente fueron expropiadas un año antes para llevar a cabo el proyecto del eje cívico en Santiago. De tal modo, que a partir del año 1937 el barrio El Golf empezó a establecerse como uno de los sectores residenciales de la clase alta del país.

Por otra parte, el nombre del barrio responde al lugar donde fue emplazado, al norte de camino Apoquindo donde comienza lo que es hoy avenida El Bosque norte, antiguamente se encontraban las canchas del club de golf Los Leones. Los futuros residentes se cautivaron con la originalidad de la nueva propuesta de barrio, gracias a la expresión formal de su trazado que por cierto se mantuvo fiel a los principios de la ciudad – jardín (Bannen, 1996). el trazador dispuso de total libertad para proponer un modelo distinto y, a su vez, fiel a la geografía del lugar. La estructura vial y composición de las manzanas estuvieron en función de la morfología natural del terreno y los senderos utilizados para la práctica de este deporte. En este sentido, Bannen (1996) afirma que "la estructura formal de configuración del barrio se gestó de forma muy diferente a lo que se venía realizando por esos años en el país, lo propuesto por

el damero fundacional o la consolidación urbana por subdivisión de la casa quinta y la parcela agrícola" (p.30).

Figura 5. Vista desde el cerro San Luis, hacia Barrio El Golf en 1940, la intersección vial corresponde a calle Benjamín con avenida Los Lilenes (Hoy presidente Riesco).

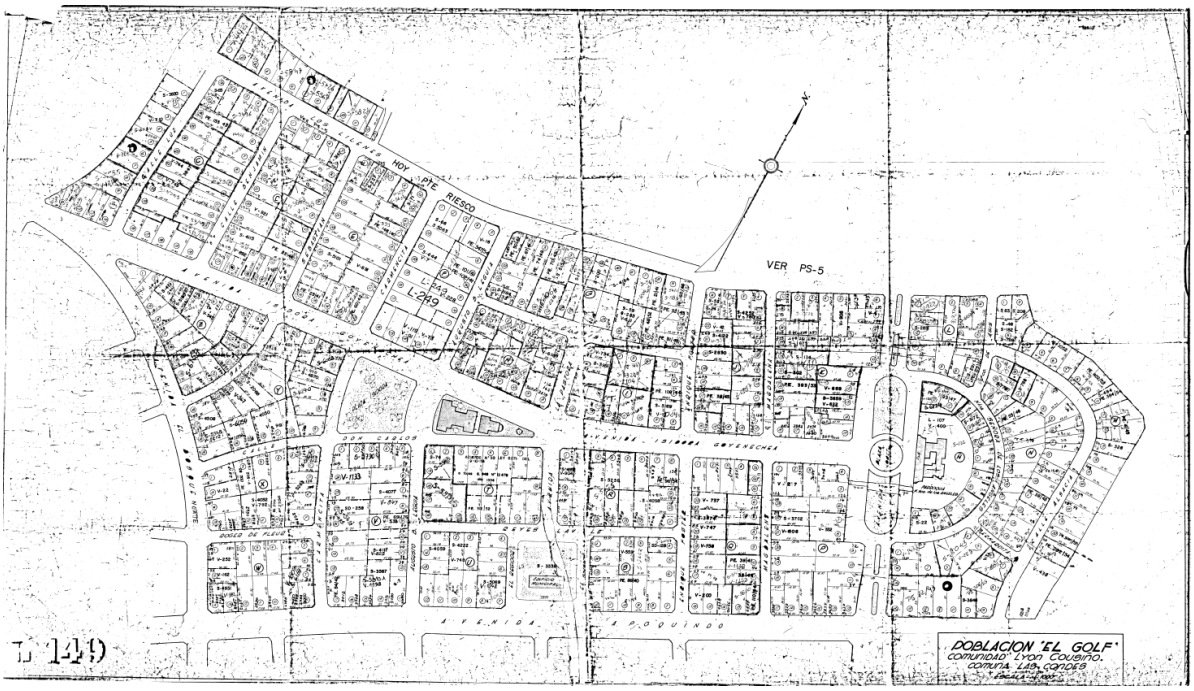
Fotografía: Enrique Mora.

La evolución del barrio para 1940 era prominente, por una parte, la aprobación del plano de loteo L-149 (ver figura 5) significó un avance para la ocupación de parcelas ya que "autorizaba la venta legal de lotes los cuales eran entregados completamente urbanizados" (Bannen, 1996, p.22). Sin embargo, la compra y ocupación no se dio como se esperaba, por el contrario, el proceso fue avanzando de manera paulatina debido al alto costo que implicaba adquirir un lote en este barrio. Sin embargo, en el año 1937 se aprueba la Ley 6071 o Ley de Venta por Pisos, la cual dispuso que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios (BCN, 2021). Por una parte, dicha ley incentivo a los desarrolladores inmobiliarios de la época a construir y, por otra, a densificar lotes agrupando las viviendas en un solo edificio.

Sin duda, con esta ley se reproducen dos nuevos patrones en la forma de habitar, el bien común y el vivir en altura. El Barrio El Golf se presenta como soporte idílico dada su estructura de parcelación de grandes dimensiones para la construcción de nuevos edificios que buscaron el límite de la norma establecida. por una parte, se reforzó el carácter residencial del barrio ya que la totalidad de edificios

levantados tenían destino de vivienda, y por otra, se reconfiguró su morfología incentivando la verticalización de las unidades a través de esta ley.

Figura 6. Plano de loteo L-149



Fuente: Archivo DOM, Las Condes.

Por otra parte, se crea la Ley N° 9.135 o Ley Pereira de 1948. Dicha ley estableció beneficios legales y tributarios dirigido a propietarios, empresarios e inversionistas de la vivienda, y estaba enfocada en que los proyectos cumplan con las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Urbanización y Construcciones económicas de la época, tales incentivos originaron una masiva construcción de casas, departamentos y condominios de excelente calidad arquitectónica y de construcción, los cuales mantienen actualmente una gran aceptación y valorización en el mercado inmobiliario (Valdivia, 2019).

Un ejemplo de este nuevo momento del barrio tiene relación con la construcción de los primeros edificios en altura de escala básica, la consolidación del carácter residencial del barrio y la buena convivencia entre propietarios lleva a buscar nuevas formas de habitar y sacar mejor rentabilidad de los predios. El primer edificio de departamentos en altura fue de tres pisos y seis departamentos, se construyó para Don Luis Correa Prieto en el año 1949. Este edificio se ubica en el remate de calle La Pastora con calle Glamis, en el bloque oriente del barrio (ver figura 7). Aún predomina su figura escalada permitiéndole coexistir entre edificios residenciales en altura, la alta calidad en su diseño y la amplitud visual propia del remate entre calles, le otorga jerarquía y carácter al interior de la trama (ver figura 2). En

este sentido, es importante resaltar como se fueron entrelazando los diferentes componentes de la morfología urbana del lugar con los nuevos proyectos que iban emergiendo en el barrio.

Figura 7. Primer edificio de tres niveles ubicado en calle Glamis # 3278

Fuente: elaboración propia

Es entonces, cuando en el año 1950 el barrio ya estaba consolidándose como un "lugar de altos ingresos, comercio exclusivo y distinción por sobre la mayoría de los barrios de la capital" (Plataforma Urbana, 2012). El barrio definitivamente era uno de los mejores sectores para vivir, ya que según (Villanueva & Gutiérrez, 1998) se respiraba un "aire fresco, filtrado por los frondosos árboles y jardines que verdecen las avenidas y las calles", además, el barrio tenía casonas de estirpe que le conferían "al lugar una escala apropiada para el hombre y una calidad arquitectónica y urbana de gran jerarquía" (Villanueva & Gutiérrez, 1998). Bajo estas condiciones se fue consolidando la imagen y componentes de la forma urbana del barrio El Golf y, por otro lado, generando un ambiente propicio para la calidad de vida de los residentes. Dicha imagen se fortaleció mediante la aprobación de su primera ordenanza comunal donde se prohíbe explícitamente todo tipo de actividad productiva en la comuna.

Por último, se promulga el Decreto de fuerza de ley o DFL N° 2 de 1959, el cual insta a la construcción de "viviendas económicas" inferiores a 140 m2, permitiendo la rebaja de dividendos por la adquisición de viviendas acogidas a esta disposición (SII, 2018). Con esta ley se intensifica la oferta y demanda de la vivienda en el barrio. Donde emergieron nuevas estructuras que llevaron al barrio a ser un territorio muy moderno, muy distinto a lo que inicialmente representaba, es por ello que sostienen que en Las Condes se ha ido:

> "(…) alentando la densificación de ciertas áreas ya estructuradas y sustituyendo, irreversiblemente, algunas edificaciones antiguas de calidad – las mismas que constituyen la imagen de ciertos barrios de la comuna – por una edificación de gran altura (hasta el límite de la norma) que rompe con la escala existente" (Villanueva & Gutiérrez, 1998)

Figura 8. Primer edificio de diez pisos ubicado en Av. Isidora Goyenechea #2947

Fuente: elaboración propia

La implementación de nuevos sistemas constructivos en la edificación y los incentivos antes mencionados llevaron a la morfología urbana del barrio El Golf a otro momento de su configuración. En 1976 se construye la primera torre de vivienda en altura (ver figura 8). Dicho cuerpo edificado modifica para siempre la configuración y escala del barrio con una altura de diez pisos, la gran novedad de este edificio tiene que ver con la construcción de 811 m2 destinados a estacionamiento subterráneos y bodegas. Con esta intervención comienza un proceso de reconfiguración intensiva de la forma urbana y sus usos, traducida en una sucesiva construcción de torres en altura que cada vez destinaran mayor cantidad de metros cuadrados a pisos de estacionamientos subterráneos como se estudiara más adelante, todo esto para satisfacer la demanda de los propietarios que van llegando al barrio.

Figura 9. Vista de avenida Isidora Goyenechea hacia el oriente (1962)

Fuente: Archivo familiar, Felipe Fernández, 2017

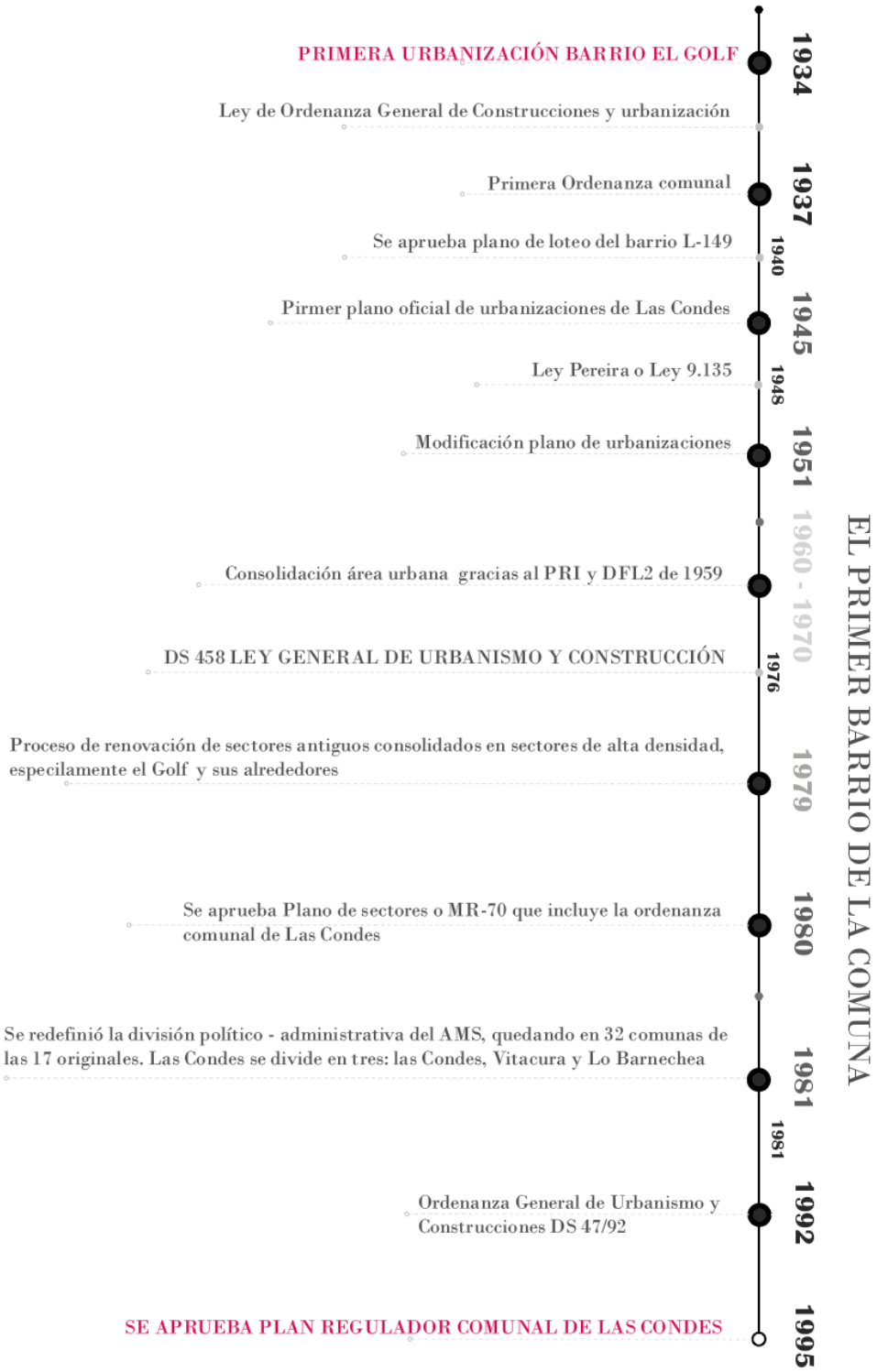
Por otra parte, Las Condes en el año 1980 estaba regulada por el plano de sectores MR-70, que, además, contenía la ordenanza local de urbanización y edificación de la comuna. Principalmente dicho plan, definió las densidades alta, media y baja para la comuna, en respuesta a la presión de los desarrolladores inmobiliarios por el mercado de suelo para construir edificios en altura (Memoria explicativa P.R.C, 1993). El año siguiente, en 1981, se produce la división política - administrativa del AMS que dividió las 17 comunas existentes en 32. La modificación metropolitana queda suscrita bajo el plano de sectores MR-80 y divide la comuna en tres; Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea. En el plano de sectores aprobado, quedan fijados gran parte de los artículos que conocemos hoy en la ordenanza, transformándose en la herramienta base para todas las modificaciones que han surgido hasta la fecha.

Durante los siguientes años, hasta la aprobación del nuevo plan en 1995, el barrio se enfrentó a la segunda configuración de su morfología urbana, a partir de la intensificación en la construcción de edificios en altura. El proceso estuvo alineado con la construcción de la Línea 1 del metro en 1980, en la cual, se consideró una estación del mismo nombre del barrio en el lugar, estación de metro El Golf. Con una superficie de 2270 m² y una afluencia promedio de 18.541 personas por día (Metro de Santiago, 2017). Dicha estación se transformó en el motor que permite el intercambio masivo de flujos en esta área. No solo atendiendo a los usuarios del barrio, si no que, a todos los sectores involucrados en esta zona. Por esta razón, la ejecución de la Línea 1 del metro se considera como un hito importante en la reconfiguración urbana del barrio El Golf.

Con fecha 30 de mayo de 1995, se resuelve aprobar el Plan Regulador Comunal de Las Condes o PRC, la herramienta de planificación territorial de la comuna evoluciona en respuesta a la expansión del CBD y la localización de edificios de oficinas que avanzaba desde su comuna vecina Providencia, hacia el oriente. En este sentido, gran parte de los artículos que contiene el nuevo plan provienen de ordenanzas anteriores, lo que permitió desarrollar una normativa con artículos actualizados respecto de la norma y el desarrollo inmobiliario que comenzaba a evolucionar exponencialmente en distintos puntos del AMS. Desde su aprobación, se han realizado una serie de modificaciones a dicho PRC, que lo han posicionado como uno de los instrumentos con mayor trayectoria en materia de regulación en el país.

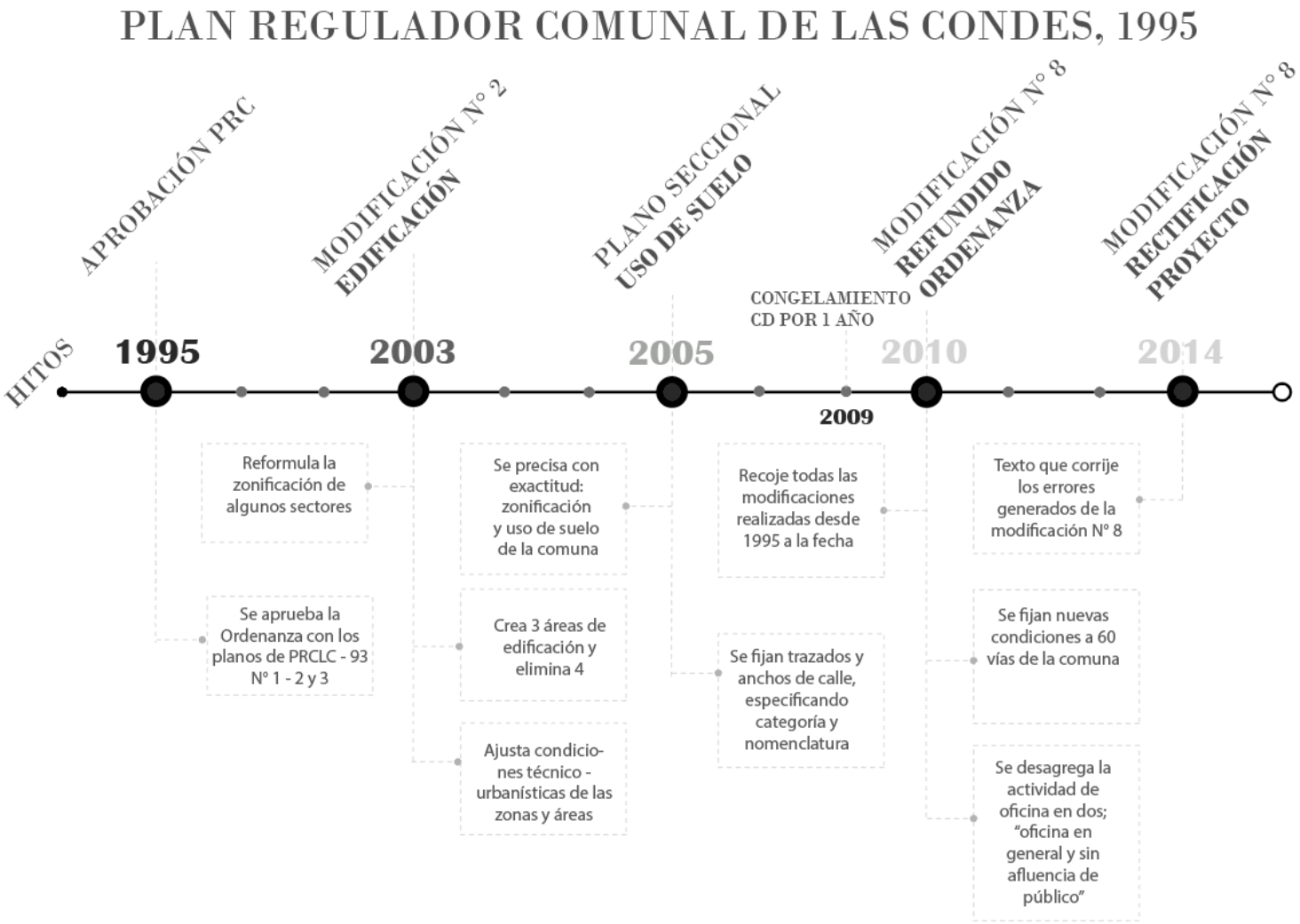
Dicho plan estará constituido por la Memoria explicativa, el estudio de factibilidad, la ordenanza local y los PRCLC-93, esto último corresponde a las láminas N°s 1, 2 y 3 donde están graficados los planos que expresan las disposiciones sobre Edificación, Usos de suelo, Vialidad (Diario Oficial, 1995). El énfasis, estará puesto en estos tres elementos, ya que, de ellos, se desagregan las diferentes disposiciones que normaran el proceso de densificación en altura que experimentara el barrio El Golf y la comuna.

Figura 10. Línea de tiempo general



Fuente: elaboración propia con información obtenida de la memoria explicativa del PRC, 1993

Figura 11. Principales modificaciones al PRC de Las Condes



Fuente: Elaboración Propia

2. CAPITULO II: METODOLOGÍA

2.1 Caso de estudio

El desarrollo prominente en la configuración del AMS ha generado múltiples piezas urbanas que son importantes de identificar, una de ellas corresponde a barrio El Golf ubicado en la comuna de Las Condes. el barrio se ubica entre las calles Apoquindo por el sur, presidente Riesco por el norte, Alsacia por el oriente y El Bosque Norte por el poniente. Se caracteriza por tener una localización estratégica respecto del centro de Santiago y posee infraestructura de transporte a partir de la línea 1 de Metro.

Figura 12. Caso estudio barrio El Golf

Fuente: elaboración propia con imagen obtenida de Google earth

2.2 Enfoque de Investigación

La investigación surge desde un enfoque mixto donde la metodología cualitativa se presenta como enfoque principal de investigación a partir del levantamiento y análisis morfológico de los diferentes atributos e indicadores de la forma urbana barrio. El levantamiento de componentes de la morfología urbana se realiza a partir de planos catastrales e imágenes satelitales, permisos de edificación otorgados y el maestro de calles del barrio con todos sus antecedentes principales. Los datos obtenidos provienen principalmente, desde fuentes secundarias y los archivos municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes. Esta información permite estructurar en primera instancia, el análisis morfológico de la reconfiguración urbana del barrio El Golf.

La lógica de esta investigación es de carácter inductivo, se busca a partir del estudio de caso, volver a la teoría, para entender el proceso de evolución del Barrio El Golf en la comuna de Las Condes. Desde el estudio de casos se puede contextualizar la información levantada y desde ella se puede generar la teorización necesaria para levantar los principales hallazgos y conclusiones.

2.3 Técnicas de producción de información

A continuación, se explican las técnicas de producción de información utilizadas de manera integral durante el proceso de investigación para alcanzar los objetivos propuestos. Cada tarea realizada sirvió para unir las piezas que permiten obtener los resultados esperados.

a) Análisis de documentos obtenidos de fuentes secundarias: Consiste en el análisis y posterior recopilación de normas, leyes, artículos, decretos, entre otros, contenidos en los IPT que han regulado históricamente la comuna y especialmente el barrio. El análisis de dichos instrumentos permitió comprender cómo se ha configurado históricamente barrio El Golf, además de entender desde la norma las formas en que ha ido cambiando el barrio. Para ello se recurrió a la búsqueda de documentos oficiales a través del Archivo municipal, la página web de transparencia de la municipalidad de Las Condes y la biblioteca del congreso nacional, entre otras fuentes de información.

Figura 13. Síntesis metodológica

Objetivo General	Objetivo Especifico	Técnica	Descripción de la técnica	Fuente de información
Evaluar el rol del P.R.C. de Las Condes y los componentes de la morfología urbana del barrio El Golf, en su reconfiguración como barrio financiero; diverso, vital y dinámico	Analizar la coexistencia entre usuarios, residentes y actividades que dan cuenta de la **dinámica** entre el mundo del trabajo y el de la habitación en el barrio El Golf.	a) Analisis de fuentes secundarias	a.1) Revisión de literatura	1 Archivo municipal 2 Documentos academicos 3 Permisos de edificación 5 Texto refundido PRC 2010 6 Texto modificaciones PRC 2003 y 2005 7 Sitio web municipal 8 Plataforma web SII 9 Memoria Explicativa PRC, 1993 10 Listado maestro de sitios y permisos otorgados de la comuna
			a.2) Revisión de normativa nacional, metropolitana y comunal	
		b) Recopilación de fuentes secundarias	b.1) Recopilación de antecedentes tecnicos/historicos	
			b.2) Revisión de permisos de edificación otorgados	
	Identificar y definir reconfiguraciones urbanas que posibilitan la **diversidad** de usos de suelo y cuerpos edificados evidenciados hasta hoy por la morfología urbana del barrio El Golf.	a) Recopilación de fuentes secundarias	a.1) Levantamiento de fotos satelitales y planos catastrales	1 Archivo municipal 2 Google earth: street view 3 Plataforma web maestro sitios Plan Regulador Comunal
			a.2) Ilustración de mapas	
		b) Observación de campo	b.1) Recorrido en terreno apoyado de google street view	1 Visita a terreno 2 Google earth: street View
			b.2) Analisis planimetrico, espacial y urbano	
			b.3) Mapeo de tipologias y patrones identificados	
	Analizar en qué medida determinados componentes de la morfología urbana del barrio El Golf han constituido soporte de **vitalidad urbana**, en su reconfiguración como "barrio financiero"	a) Analisis de fuentes secundarias	a.1) Recopilación de antecedentes tecnicos/historicos	1 Archivo municipal 2 Documentos academicos
		b) Recopilación de fuentes secundarias	b.1) Levantamiento de fotos satelitales y planos catastrales	1 Archivo municipal 2 Google earth: street view 3 Sitio web maestro sitios Plan Regulador Comunal
			b.2) Ilustración de mapas	
		c) Observación de campo	c.1) Recorrido en terreno apoyado de google street view	1 Visita a terreno 2 Google earth: Street View
			c.2) Analisis planimetrico, espacial y urbano	
			c.3) Mapeo de componentes y elementos urbanos	
	Analizar cómo ha incidido el P.R.C de Las Condes en la reconfiguración del barrio El Golf como un barrio financiero diverso, vital y dinámico	a) Analisis de fuentes secundarias	a.1) Revisión Ordenanza PRC 1995	1 Archivo municipal 2 Sesiones n° 138 Y 139 del concejo 3 Permisos de edificación 4 Ordenanza PRC de 1995 5 Texto refundido PRC 2010 6 Texto modificaciones PRC 2003 y 2005 7 Sitio web municipal 8 Plataforma web SII 9 Memoria Explicativa PRC, 1993
			a.2) Revisión modificaciones PRC: 2003, 2005 Y 2010	
			a.3) Revisión de condiciones de uso de suelo, edificación y vialidad	
		b) Recopilación de fuentes secundarias	b.1) Recopilación de articulos y modificaciones relevantes del PRC para cada componente	

Fuente: elaboración propia

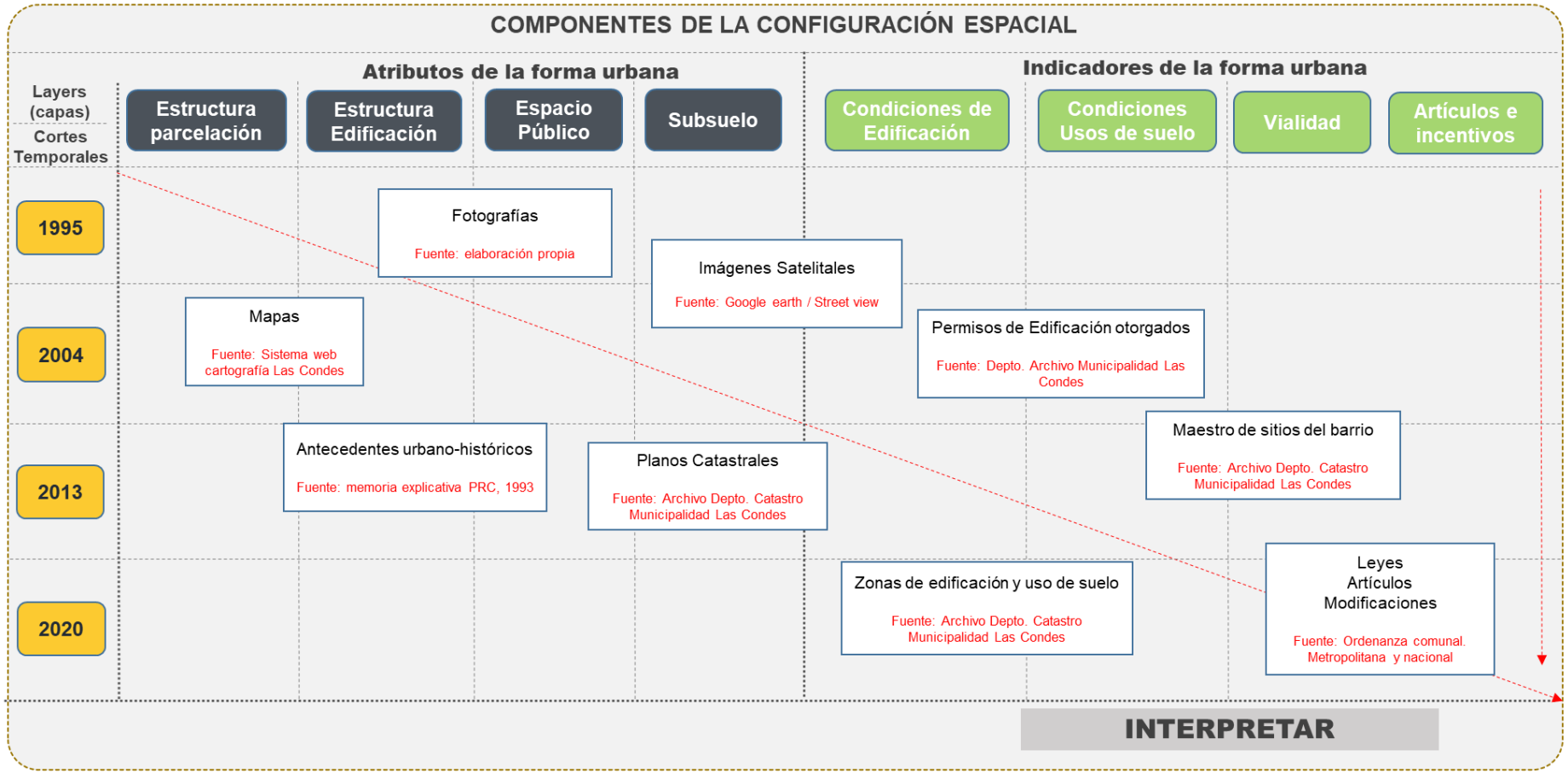
2.2 Diseño Metodológico

En el diseño metodológico de la investigación se busca caracterizar diferentes momentos del Barrio El Golf entre 1995 y 2020, a partir de los objetivos específicos que se plantean en la investigación. En este sentido, se busca caracterizar el proceso de reconfiguración a través de la identificación de los diferentes componentes que consolidan el tejido urbano del barrio y, como la herramienta de planificación territorial ha incidido en dicho proceso de reconfiguración barrial. En primera instancia, el análisis del PRC. estará en función de tres aspectos generales de su ordenanza; uso de suelo, edificación y vialidad. Y, en segundo lugar, se analizarán cuatro modificaciones realizadas al instrumento de planificación vigente que han constituido de soporte para la reconfiguración del barrio El Golf, como barrio financiero, vital, diverso y dinámico.

En primera instancia, se filtró del listado maestro de propiedades de toda la comuna los sitios que componen las diferentes manzanas del barrio (ver anexo 1). La estructura de datos se compone de tres tipos de antecedentes, primero; cada propiedad cuenta con sus antecedentes básicos como el rol de avalúo, nombre de vía, dirección, plano, venta por piso manzana y sitio. Dichos datos servirán para estructurar la búsqueda. La segunda parte, consta de antecedentes más específicos como el destino, materia de construcción, propietario, permisos de edificación y recepciones definitivas con sus respectivas fechas. En dichos datos se encuentra la información necesaria para estructurar los componentes de la forma urbana.

Por último, de cada permiso de edificación se extraerán los indicadores que ayudarán a reunir la información relevante para realizar análisis morfológico del barrio, tales como; leyes a las que se acoge el proyecto, superficie de terreno, superficie construida, coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo, áreas libres, estacionamientos. Es importante señalar que para el estudio de la edad de los edificios se consideró la fecha del permiso aprobado y no de la recepción definitiva del edificio que es la que corresponde a cuando la obra esta ejecutada, teniendo en cuenta que lo importante de la investigación, es saber si los permisos fueron aprobados antes o después de la aprobación del PRC.

Figura 14. Esquema de producción y síntesis de datos



Fuente: elaboración propia

Figura 15. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector sur poniente del barrio

Fuente: elaboración propia

3 CAPITULO III: MARCO TEORICO

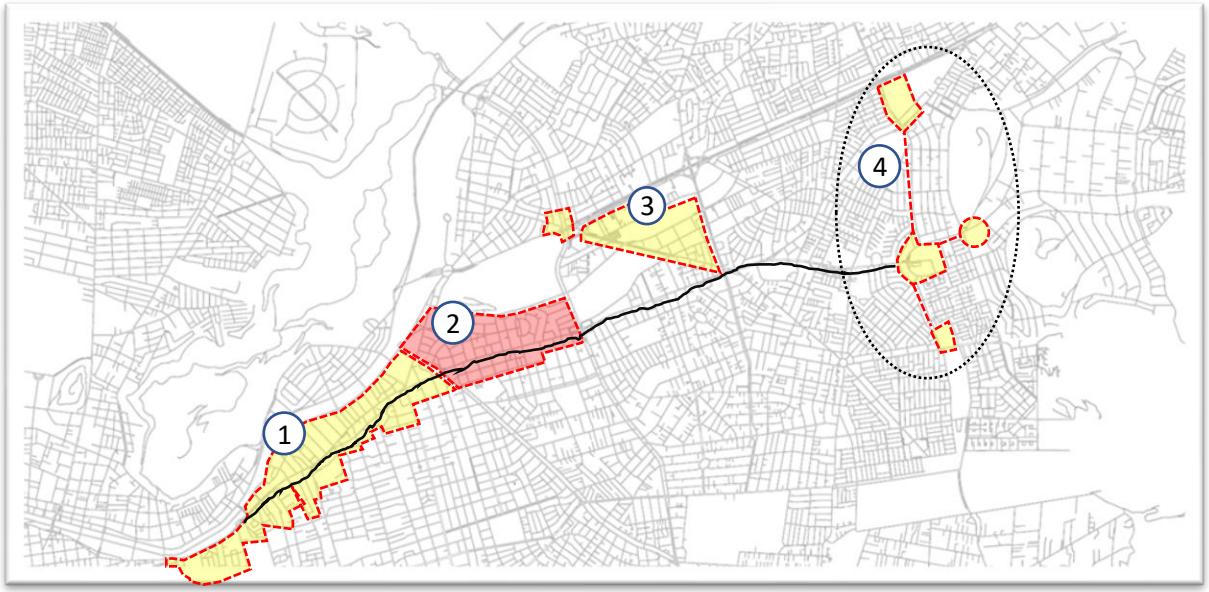
3.1 Centro lineal de negocios y distrito financiero

Conceptualmente, el subcentro corresponde así a una unidad territorial articuladora en la ciudad, que posee una alta densidad en empleos y oferta de bienes y servicios y que, en consecuencia, genera altos flujos de viajes, vale decir, alta movilidad (Ruiz & Marmolejo Duarte, 2008 en Hidalgo y Truffelo, 2015, p.52)

Como efecto de la globalización, Santiago y gran parte de las capitales mundiales están experimentando un cambio desde un patrón mono céntrico de sus actividades económicas, caracterizado por la concentración de comercio y servicios consolidados históricamente en el centro de la capital, hacia una poli-centralidad de dichas actividades, desagregadas como sub centros o centros múltiples en distintos puntos del territorio (Hidalgo y Truffelo, 2015.) dichos subcentros pueden estar clasificados como residenciales, comerciales y de servicio (De Mattos et al, 2004). Los autores plantean como la dispersión territorial y expansión del distrito central de negocios o CBD (en sus siglas en ingles), está surgiendo a raíz de la financiarización que han inducido los mercados bancarios y financieros en el contexto urbano.

Por otra parte, la rápida incidencia del mercado financiero llevó a la evolución en patrones de localización para el negocio de oficinas en el Área Metropolitana de Santiago (AMS), específicamente hacia el sector oriente del CBD. Dicho tejido urbano se comienza a construir en el eje Providencia-Nueva Providencia, avanzando hasta encontrar un nicho en la comuna de Las Condes (Vásquez & Fuentes, 2015). Si bien el eje descrito aún posee la jerarquía gravitante en cuanto a uso y edificación, hoy su centro de gravedad se ha trasladado hacia la comuna de Las Condes, pasando por Barrio El Golf y consolidándose como distrito financiero en el sector de Nueva Las Condes, articulando cada nodo como centro lineal de negocios (ver figura 16).

Figura 16. Evolución y consolidación del centro lineal de negocios hacia el sector oriente



Fuente: Elaboración propia

Según lo descrito anteriormente, dentro de la estructura conformada como centro lineal, es posible identificar tres estructuras consolidadas; eje Providencia-Nueva Providencia, Barrio El Golf y distrito financiero Nueva las Condes o coloquialmente denominado "Sanhattan". Este último, contiene la suficiente concentración de flujos para traspasar el límite comunal y asentar desarrollo en su comuna vecina Vitacura. Si bien la cuarta estructura en el sector más oriente de la comuna no tiene el poder gravitante para considerarla como tal, no deja de ser interesante el alcance y capacidad para instalarse en áreas netamente residenciales en la última década, Donde se identifican tres sub-áreas de las cuales una concentra el poder comercial y financiero del sector oriente; el caso del centro comercial "Alto las Condes" y su concentración de flujos comerciales, laborales y de servicios (Hidalgo & Truffelo, 2015).

Otros casos corresponden a dos edificios de 4 pisos y 3 subterráneos de servicios y locales comerciales en Camino el Alba # 9510 y el remate del eje Apoquindo que conecta con la estación de metro Los Dominicos. Se identifica un rasgo en común de las 3 sub-areas y es que en la mayoría de los elementos edificatorios antes mencionados se gestionan bajo las disposiciones de conjunto armónico.

De acuerdo a este esquema de expansión de flujos financieros podemos comprender la magnitud de dicho centro y la jerarquía que representa cada uno de los nodos antes mencionados. Si bien es interesante de abordar el tema en su escala macro, el objeto de esta investigación tiene que ver con la reconfiguración morfológica de un tejido urbano en particular frente a la densificación residencial intensiva que comenzó en los años 80 en el AMS (Villanueva & Gutiérrez, 1998), en un principio residencial, luego comercial y

financiero. El enfoque estuvo en el principio de autoorganización del tejido (Boeri, 2002; García, 2007) que le ha permitido a la morfología urbana del barrio El Golf, modificar su matriz funcional a partir de su trama coherente.

3.2 Concepto de barrio, vitalidad urbana y densificación en altura

Para comprender en qué manera un barrio reconfigura su tejido urbano es necesario mirar atrás, y entender el concepto de barrio y que atributos pueden otorgarle dicha denominación. Según Merlín & Choay, (1988) el barrio consiste en una fracción del territorio de una ciudad, con cierta identidad social y urbana, porque su historia se constituye a partir de la comunidad de sus habitantes (INVI, 2021). Los autores manifiestan que cada barrio tiene su propio lenguaje, dado que, si existe un proceso de sustitución de elementos edificatorios en el lugar, el barrio seguirá siendo el barrio. De lo contrario, si sus habitantes se van, sin duda se pierde el elemento más importante que da vida e identidad a un espacio urbano.

Por otra parte, Tapia (2015) define el concepto de barrio como el "lugar de encuentro de distintas trayectorias, caracterizado por el desarrollo predominante de sus identidades en aspectos de la vida cotidiana y sus espacios asociados" (p.13). El autor entrega una aproximación interesante a la definición ya que aborda el concepto de manera integral y cataloga al barrio como un lugar de encuentros, y complementa que, dicho lugar gira en torno a un sentido de la vida cotidiana, esto quiere decir, que la naturaleza de un barrio se medirá por los desplazamientos que realicen sus habitantes durante el transcurso del día, dentro y fuera del barrio. Permitiendo un intercambio constante de flujos de personas y a la vez otorgándole grados de dinamismo y vitalidad al lugar.

Para otros autores el barrio corresponde a "una puerta de entrada y salida entre los espacios calificados y el espacio cuantificado. Que en condiciones favorables permitirán el desplazamiento a pie a partir de su hábitat y generalmente se expresa por un vínculo orgánico con la vivienda" (Lefebvre, 1967 en Mayol, 2009, p.9). Según lo expresado por los autores, podemos establecer una estrecha interrelación entre lugar, usuario, actividad y tiempo, la cual, le otorga cierta autonomía al barrio respecto de la ciudad. En este sentido es importante destacar que la esencia del barrio está vinculada naturalmente con la vivienda como lo menciona el autor, pero no es la realidad que aplica para todos los barrios, y por lo mismo se abre la siguiente interrogante ¿Puede un barrio considerarse como tal si su estructura principal corresponde a otro uso que no sea la vivienda?

Hasta el momento hemos podido recoger diferentes conceptos que ayudan a construir una imagen del barrio, pero, aún no se identifican los componentes que definen la naturaleza con la que se inserta en la ciudad. En este sentido, lo primero que se viene a la mente cuando pensamos en la palabra barrio tiene que ver con un conjunto de viviendas, plazas de juegos, relación entre vecinos, entre otros. Si bien el uso

residencial es lo primero que viene a la mente con imaginarse un barrio, lo cierto es que pueden existir otros usos que determinen su configuración, es más, su composición puede llegar a ser mixta, permitiendo un intercambio de personas mayor en el transcurso del día. Es importante destacar, que, en la mayoría de los barrios, el uso de su primera configuración responde a un carácter residencial y posteriormente se modifica según sus atributos y el esquema de zonificación de cada área.

Anteriormente se definió que un intercambio constante de flujos de personas se traducía en mayor dinamismo y vitalidad de un lugar. En este contexto, Jane Jacobs (1961) "propuso un conjunto de cuatro generadores básicos de diversidad como condiciones que resultarían en distritos y barrios vibrantes" (Delclòs-Alió y Miralles-Guasch, 2018, p.3). En primer lugar, la autora postula que un barrio debe contar con un alto grado de vitalidad urbana a partir de la mezcla de usos primarios y secundarios que estudiaremos más adelante, en segundo lugar; propone que el tejido debe estar en relación a la escala humana de modo que mantenga grados de contacto entre calles e intersecciones, en tercer lugar; una mezcla equilibrada entre nuevas tipologías edificatorias y edificios de mayor antigüedad, y por ultimo; Jacobs propone que la concentración de personas en el lugar debe ser lo suficientemente densa para garantizar vitalidad urbana.

Los estudios preliminares sugieren una fuerte relación entre todos estos criterios. Para Jacobs, los generadores antes descritos significaron la llave para que diferentes enclaves, que, de manera consciente o inconsciente, aplicaron en su estructura funcional y morfológica para perdurar en el tiempo. En detalle, la autora planteo que los distritos, barrios y/o calles debe contener la suficiente cantidad de funciones o usos primarios, preferentemente más de dos, para dotar de flujos necesarios e intercambios de personas al lugar (Jacobs, 1961). Dichas funciones corresponden a actividades de: residencias, oficinas, pequeñas tiendas y almacenes, entre otras funciones que son igualmente necesarias (Delclòs-Alió y Miralles-Guasch, 2018, p.3). Dicho esto, la función del uso primario debe garantizar el intercambio de personas dentro y fuera del barrio, para generar la diversidad, dinamismo y vitalidad que el lugar requiere.

En este sentido, Jacobs (1961) denominó a los usos primarios como "actividades anclas" las cuales promueven la concentración de flujos en distintos horarios. El horario diferido es muy relevante para cumplir con este generador y estará en función de cada barrio (p.193). La autora declara que una función primaria organiza el tejido y tiene la suficiente energía para irradiar flujos hacia usos secundarios tales como; ocio, deporte, servicios menores, entre otros. El uso secundario surge de la interacción de usos primarios, hasta llegar a un proceso de retroalimentación donde la mixtura y correlación entre componentes contribuye enérgicamente a generar diversidad de actividades y usuarios (Jacobs, 1961). Solo en base a este generador no es posible aumentar el grado de vitalidad urbana de un barrio, se necesita más.

Como segundo generador, Jacobs propone que el tejido urbano debe consistir en pequeños bloques para garantizar grados de contacto entre sus componentes, entendiendo el bloque como las manzanas que configuran la trama. Dicho esto, si la manzana posee una dimensión pequeña, eso garantizara mayor número de intersecciones viales o calles ya que los tramos son más cortos. Por lo tanto, las personas podrán tomar diferentes caminos para llegar a su destino, el comercio abundara y los usuarios del barrio se sentirán seguros por la cantidad de "ojos en la calle" (Jacobs, 1961 en Delclòs-Alió y Miralles-Guasch, 2018, p.4).

El tercer generador busca articular lo nuevo con lo viejo, esto quiere decir, que para garantizar la vitalidad urbana de un barrio es imprescindible que los nuevos edificios que se vayan incorporando a la trama, dialoguen de alguna manera, con los edificios del tejido existente. Y respecto de este último, es fundamental conservar gran parte del tejido, sobre todo las viviendas, de modo de asegurar no solo una diversidad construida, sino que también una diversidad en cuanto a los emprendedores o dueños de negocios que busquen nuevas oportunidades en el barrio. Jacobs afirmo que el rendimiento económico de un barrio también contribuye a generar diversidad en cuanto a uso y forma urbana (Jacobs, 1961, p.182).

Por último, el cuarto generador corresponde a la necesidad de concentración o alta densidad de personas. Para algunos autores, este generador representa el más importante de los cuatro y debiese estar primero, ya que, sin una adecuada concentración de personas, el resto de generadores no podrían tener el resultado esperado. Por el contrario, si la concentración es adecuada, tendrá resultados positivos no solo para los residentes, sino que también para personas que están por otros fines. Es así, como se plantean los cuatro generadores que sirven como base para determinar, en que grado un distrito, barrio o calle. Genera la preciada vitalidad urbana.

Respecto de este último generador, se desagrega otro concepto que es importante abordar. Sobre todo, en el caso de la ciudad compacta que hablaremos más adelante. Autores especializados declaran que la densidad contiene una diversidad de definiciones usadas en diferentes disciplinas y bajo distintos contextos (Cheng, 2010).

Rueda (2012) define la densidad como "una variable fundamental del modelo de ciudad compacta que se refiere a la proximidad de usos y funciones urbanas" (Rueda, 2012 en Vicuña & Torres, 2020/21, p.1). En las últimas décadas, la escasez de tierra a llevado a los urbanistas a estudiar intensivamente la densificación en altura y sus ventajas. El énfasis ha estado principalmente en la relación entre altura de edificios, relación de parcela, cobertura de emplazamiento, y obstrucción solar (Gropius, 1935; Beckett, 1942; Segal, 1964; Martin and March, 1972; Evans, 1973; Davidovich, 1968). Respecto de esto, Cheng (2010) explica que la densidad adquiere real sentido cuando está relacionado con una escala de referencia

especificada (p.3). Para objeto de esta investigación, la parcela se entiende como la unidad mínima dentro de dicha escala.

En el contexto urbano, Cheng (2010) desagrega la densidad en dos tipos, la densidad física y densidad percibida; la primera corresponde a la "medida numérica de la concentración de individuos o estructuras físicas dentro de una unidad geográfica determinada. y, se considera un objetivo, indicador espacial cuantitativo y neutro" (p.3). En el caso del segundo, corresponde a la percepción y estimación del número de personas presentes en un área determinado, el espacio disponible y su organización (Rapoport, 1975; Cheng, 2010, p.12). El foco de interés para este estudio está en la densidad física, ya que, permite generar análisis morfológico de un tejido completo. En este sentido, la medición de dicha densidad se clasifica en dos; densidad de personas y densidad de edificios.

En otras palabras, la densidad de personas permite, por ejemplo, medir la cantidad de habitantes que viven por kilómetro cuadrado en una zona territorial (Hab./km2). Cada país calcula su población en base a este método y, varía según la unidad territorial que se esté analizando. Por otra parte, este indicador permite medir la densidad residencial, la cual corresponde, a la cantidad de habitantes o viviendas por área destinada para uso residencial (viv./há). Otro indicador que permite medir la densidad de personas, corresponde a la densidad de ocupación, la cual, mide la cantidad de personas por uso requerido. En este sentido, esta medición busca cuantificar el número máximo de personas que puede albergar un edificio o espacio determinado, también sirve como indicador para estimar servicios obligatorios (Cheng, 2010).

Por otra parte, la densidad de edificios, permite obtener distintos parámetros de un edificio en particular, respecto del sitio o parcela que ocupa. En este sentido, se puede calcular la superficie total a edificar en un terreno a partir del coeficiente de constructibilidad (CC); también se puede calcular la superficie que ocupa una edificación en la parcela a partir del coeficiente de ocupación de suelo (COS) y, las áreas destinadas a paisajismo y vegetación a partir del coeficiente de área libre (CAL). Es importante destacar que la densidad de los edificios está directamente relacionada con la morfología urbana y desempeña un papel importante en la configuración de la forma urbana (Cheng, 2010, p.9)

Como última parte de este capítulo, se abordará el concepto de densificación en altura y su efecto sobre el tejido urbano cuando se reproduce de forma intensiva. En este sentido, la densificación predial corresponde a la construcción de una o más viviendas en un terreno donde ya existe una o más propiedades habitacionales (MINVU, 2021). Generalmente este proceso de verticalización está asociado al uso residencial, o por lo menos parte de este, debido a diversas políticas que fomentaron la construcción de edificios en altura desde el siglo pasado en nuestro país. Por otra parte, la densificación residencial en altura corresponde a "una estrategia de ordenamiento territorial destinada a incrementar el

aprovechamiento de los atributos del espacio urbano que afecta principalmente a los territorios consolidados" (Pallarés et al, 2018, p.1)

¿Y que significa que un proceso de densificación residencial sea intensivo? Para Vicuña (2020) este proceso de verticalización del tejido urbano comenzó hace diez años en el AMS. Y en diez años más, habrá cuatro veces más departamentos que casas (IEUT, INCITI, 2018). Por otra parte, "en los últimos 25 años, el edificio de nueve pisos ha sido la forma más común para densificar las áreas centrales de la ciudad". (Vergara, 2017; Vicuña, 2020, p.2). La densificación residencial intensiva se presenta como fenómeno global, y sobre todo ocurre, en las áreas centrales donde la escasez de suelo y la llegada de nuevos habitantes en busca de oportunidades, lleva a los desarrolladores inmobiliarios a encontrar un nicho en la reutilización de las parcelas, incluso manzanas.

3.3 Marco construido, morfología y reconfiguración urbana

La ciudad corresponde a una "resultante de interacciones complejas donde se enfrentan lógicas contradictorias" (Panerai et al, 1983, p.7). Su morfología, infraestructura y tipología surgen como efecto inherente de los procesos de parcelación, edificación y urbanización del trazado original de su tejido" (Solà-Morales, 1997, p.76). Donde "su estructura es sometida una y otra vez ante procesos de ocupación y saturación del suelo" (García, 2007, p.42). Entendiendo que el suelo y lo que se construye en él tienen una condición más blanda al cambio, por el contrario de la estructura parcelaria y la red viaria que tienen una condición más resistente, permitiendo que los elementos que componen el marco construido puedan perdurar lo suficiente en el tiempo para transformarse en parte del tejido existente, porque es "la forma urbana la que trasciende en el tiempo como imagen" (Choay, 1988 en García, 2007, p.38).

Aún no existe consenso de cuál es el componente que le permite a un área determinada resistir y adaptarse a las nuevas configuraciones del mercado. Para Stefano Boeri (2002) es "el principio de autoorganización del tejido a partir de una trama reticular coherente lo que permite permanecer en el tiempo" (García, 2007, p.37). En este sentido, la variante histórica adquiere relevancia para comprender la evolución de un lugar determinado. Por otra parte, Capel (2012) complementa que el estudio de la ciudad surge a partir de la tridimensionalidad de la urbe**,** siendo esta capaz de contener las distintas miradas de sus usuarios a partir de tres elementos que componen la interrelación de su matriz; el primero corresponde a la componente "vertical", referente a la altura de la ciudad a partir de sus edificaciones; el segundo corresponde al elemento "horizontal", a partir de los diferentes usos de suelo y actividades que van ocupando los espacios urbanos más próximos a la calle y , por último; existe la dimensión histórica o temporal, la cual es capaz de contener a las dos primeras.

Por su parte, Jane Jacobs (1961) defendió el marco construido en cuanto a la permanencia de antiguas estructuras edificatorias, para mantener y propiciar la diversidad de actividades. Y luchó para que no fueran los procedimientos normativos los que definieran la esencia y proceso natural de transformación del mismo. Hoy dicho marco, se encuentra "rígidamente controlado por una política urbana que regula la división o agrupación de las parcelas que conforman los tejidos, favoreciendo ciertas formas de agrupación" (Merlín, 1985; García, 2007, p.38). Por lo mismo, es importante identificar formalmente la composición del marco construido y, así, poner en valor los componentes que constituyen su estructura para evitar la completa desaparición del tejido existente. "La pérdida de esta memoria no dejara de tener sus consecuencias" (Panerai et al, 1983, p.28)

Panerai y Mangin (1999) plantean dos formas de acercamiento al marco construido; en primera instancia mediante un análisis histórico; y en segunda, a través del enfoque arquitectónico urbano (García, 2007, p.59). Ambos métodos entregan un análisis detallado que permite comprender y relacionar todos los

elementos que conforman el marco construido. Para efectos del estudio de la forma, el segundo método busca identificar los componentes mediante un análisis morfológico del tejido urbano, donde "se analizan aspectos de proyección y construcción de la forma; basada en trazados, estructuras parcelarias, elementos construidos marcados en el suelo, que condicionan la capacidad del conjunto y la parcela es protagonista" (García, 2007, p.59). Dicho análisis del tejido permite una construcción espacial en el tiempo llamada morfología urbana.

A grandes rasgos, según Sadeghi & Li (2019) la morfología urbana corresponde al "análisis minucioso de formas, capas, mapa, origen, funciones y estructura del tejido urbano fabricado por el hombre y su proceso de desarrollo a lo largo del tiempo" (p.1). Por otra parte, Bill Hillier (2010) define la morfología urbana como "la disciplina que estudia la forma física y espacial de la ciudad, a partir de una colección muy grande de edificios mantenidos en conjunto por una compleja red de espacio" (p.4). Y, Corrominas (2002) complementa que, "el traspaso de un orden geométrico a otro, se da respetando la estructura morfológica de origen" (García, 2007, p.37). Dicho esto, para reconocer los componentes que dan vida al tejido consolidado, es necesario reconocer la escala del objeto de estudio que se está analizando. En este sentido, Rossi (1982) explica que se puede estudiar un lugar determinado y extraer los distintos componentes a partir de tres escalas diferentes; la escala de ciudad, la del barrio y la de calle.

Por otra parte, Moudon (1997) clasifica la morfología urbana en tres corrientes o escuelas de pensamiento crítico para el estudio de la forma urbana; La Británica, italiana y francesa (Sadeghi & Li, 2019, p.2). Siendo la británica una de las más reconocidas ya que estudia de manera integral los procesos históricos de la ciudad. Para Bandini (1988) el esquema con que los ingleses contribuyen al análisis de la morfología urbana tiene que ver con tres componentes fundamentales; el primero, tiene que ver con la constitución del plano del sistema viario, parcelario y construido. El segundo; tiene que ver con el tejido construido compuesto por tipos constructivos, funcionales e históricos donde cada uno posee un plano, una elevación y estilo arquitectónico propio. Y, por último; el uso de suelo como estructura de utilización tanto del edificio, como el conjunto funcional dentro de un barrio o tejido (Garcia, 2007).

Continuando con la búsqueda de componentes que ayuden a estudiar la morfología urbana de un barrio. Panerai et al (1983) explica que en la nueva ciudad Haussmaniana, "los nuevos bulevares y avenidas van a aparecer investidos de prácticas especificas: paseos, comercios, etc. El objetivo de Haussmann estaba en ofrecer Paris a una burguesía ascendente, por lo tanto, era necesario poner en escena el espacio público de la ciudad" (p.28). En este sentido, es importante destacar el rol del espacio público para entender la evolución morfológica de un tejido urbano. Primero, porque está impregnado con la historia del lugar y, segundo; porque existen elementos insertos en su trama que ayudan a comprender el estudio de la forma; Los jardines, calles, parques, plazas y esculturas, de igual manera, se consideran elementos significativos

para el estudio del tejido consolidado y, así, sustentar el análisis morfológico (Moudon, 1997 en Sadeghi & Li, 2019).

La otra parte que permite analizar la morfología urbana y, por ende, generar análisis morfológico de un barrio, tiene que ver con los indicadores. Para Salas (2010) "los indicadores son magnitudes fáciles de medir y fáciles de interpretar, que nos permiten comparar diferentes modelos de ciudad, aportando múltiple información acerca de los patrones urbanos identificados en el tejido" (p.9). Desde el ámbito interdisciplinar, específicamente la ciencia, los indicadores sirven como instrumento de medida para la observación y análisis de procesos, la visualización de datos e incluso como instrumento de ayuda para la toma de decisiones (Salas, 2010, p.10). A diferencia de los atributos, los indicadores permiten cuantificar el proceso de evolución morfológica de un tejido urbano.

En el caso de la ciencia urbana, Aymonino (1983) aclara que "son los datos planimétricos los que ayudan a explicar la solución arquitectónica de los distintos componentes, así como la relación de escala respecto a la forma urbana del tejido, que la planimetría registra bidimensionalmente" (p.67). Diversos autores concuerdan que el plano catastral sirve como elemento donde se encuentran las relaciones entre los componentes del marco construido y el análisis de datos técnicos como la relación de la superficie construida y la superficie libre (Garcia, 2007). En este sentido, son dichos datos insertos en diferentes mecanismos o herramientas técnicas, tales como; año de construcción, número de pisos, destino, coeficientes y porcentajes de superficies, entre otros. Los que permiten entender como un barrio puede reconfigurarse, no basta con mirar de frente el lugar y concluir sobre el tejido existente.

En resumen, son los atributos e indicadores de la forma urbana, los que permiten describir en conjunto, un proceso de evolución morfológica de una unidad territorial determinada. Pero, a raíz de esto, surge la siguiente interrogante ¿Son dichos componentes de la forma urbana, los que determinan de qué manera, se está modificando el tejido urbano? García (2007) explica que las grandes áreas de proyectos que caracterizaron los años 70´s, en los último veinte años, se han concentrado dentro del límite de la manzana. Dichas actuaciones pueden tener distintas finalidades sobre el tejido consolidado como; descongestionar, densificar, ocupar, reactivar, etc. Y, se pueden clasificar en dos según la autora; la primera corresponde a las actuaciones por manzana; y la segunda, actuaciones por áreas.

Es importante relacionar este último antecedente a la escala de intervención definida por Rossi (1982), ya que, permitirá entender a qué tipo de actuación corresponde según el área de intervención que se está modificando. Para García (2007), el primer tipo de intervención corresponde a "las actuaciones por manzanas, las cuales, permiten demostrar el grado de permanencia y adaptación de la estructura base, a partir de la reurbanización, reordenación y reestructuración que buscan la reparcelación y redensificación del tejido". El segundo tipo de actuación corresponde a las actuaciones por área, la autora describe este

tipo de actuación a partir de "la ruptura entre la lógica original del conjunto y la forma de leer el tejido en su totalidad, ya que representa una sustitución total de su estructura bajo las acciones de renovación y reconfiguración del tejido, proponiendo nuevas unidades de orden tipológico, en función de las exigencias del mercado inmobiliario" (p.52).

Respecto de esto último, García (2007) define tres puntos que caracterizan las actuaciones por área, en primera instancia declara que se sustituye la estructura existente para obtener mayores beneficios mediante la agregación parcelaria, segundo, la nueva composición del tejido se configura a partir de volúmenes homogéneos que mantienen hasta cierto punto la relación pública con la planta baja como medio de contacto; y tercero, las nuevas unidades constructivas presentan sus propias leyes respecto del entorno, presentando una imagen globalizadora (p.53).

Figura 17. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector sur del barrio

Fuente: elaboración propia

4 CAPITULO IV: RESULTADOS

4.1 Forma urbana de un barrio financiero vital, diverso y dinámico

4.1.1 Parcelación: Diversidad para todos los usos

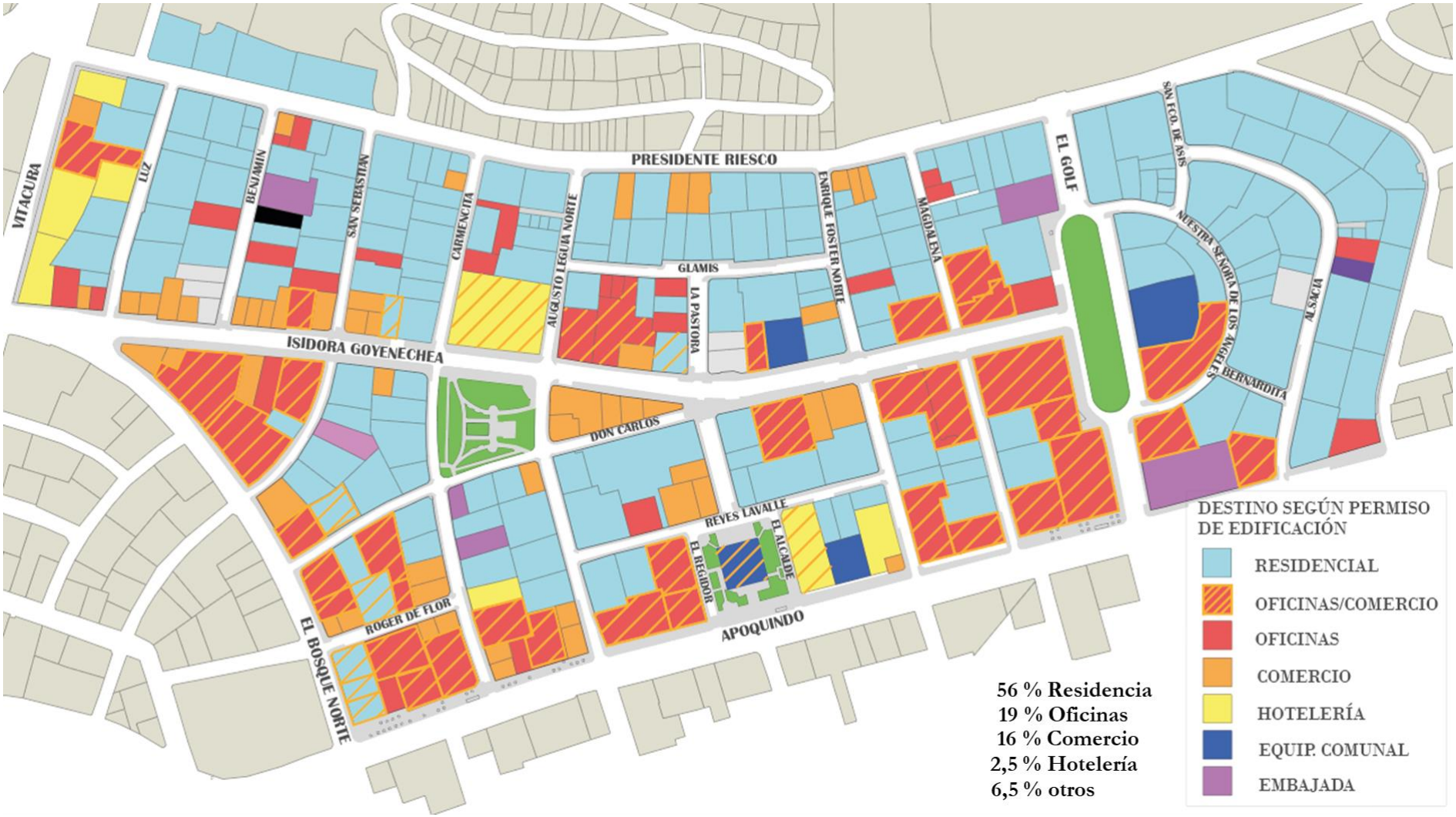
La estructura de parcelación del barrio El Golf tiene un rol fundamental y se presenta como uno de los pilares en el proceso de reconfiguración debido al acierto de su trama original. Hoy, su estructura está compuesta por 316 lotes repartidos en las 27 manzanas que organizan el barrio. En este sentido, la estructura parcelaria ha sido escenario de intensivos procesos de fusiones y subdivisiones del suelo. Hasta antes de la aprobación del PRC, en 1995, gran parte de su morfología se encontraba densificada o en proceso debido a la dimensión de las parcelas existentes. Dicha dimensión permitió alcanzar rápidamente los 1500 m2 de subdivisión predial mínima establecida para densificar en altura, en muchos casos bastaba con dos lotes para alcanzar la subdivisión establecida. Esta ventaja permitió a los desarrolladores reconfigurar bloques completos y en simultaneo.

4.1.1.1 Diversidad de usos y actividades

Según el mapa de usos (ver figura 18) se puede apreciar como la vocación del barrio sigue siendo residencial, en este sentido, sigue predominando la vivienda como unidad básica. Otro dato relevante, tiene que ver con las actividades de hotel y apart – hotel, pertenecientes a la misma clase de la vivienda. Dichas actividades si bien representa un porcentaje menor respecto de actividades como comercio y oficinas, han tenido un rol importante dentro de la configuración del barrio para las actividades turísticas y financieras.

En segundo lugar, se encuentra otra de las actividades anclas del barrio, en otra medida que el uso residencial. Estamos hablando de las oficinas en general u oficinas sin afluencia de público que pertenecen a la clase servicios. La primera corresponde a las actividades donde hay una atención de público o, en otras palabras, hay una concentración de personas en un momento determinado y, por lo general, dicha actividad estaría ligada a usos como; bancos, isapres, notarias, AFP, oficinas comerciales, entre otros. Por el contrario, están las oficinas sin afluencia de público que es donde se realizan labores administrativas de una empresa, por ejemplo. Dicho uso estaría relacionado con todas las actividades que prestan servicios profesionales como: abogados, arquitectos, consultas médicas, entre otros.

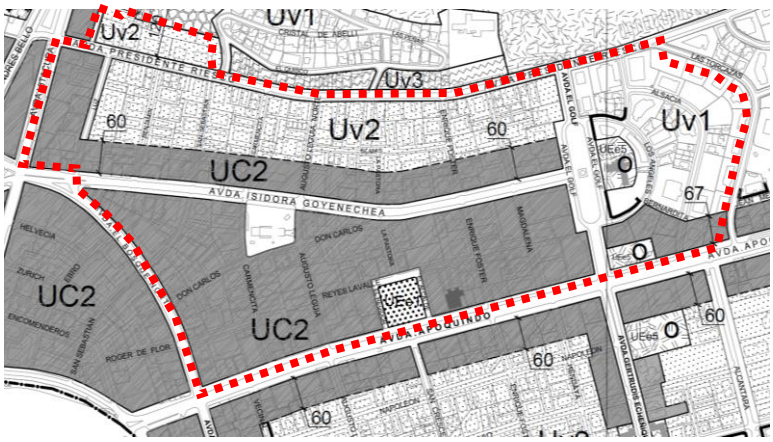
Figura 18. Mapa de usos de suelo según destino



Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del maestro de calles, permisos de edificación otorgados en el barrio y antecedentes recabados del SII.

Desde el ámbito normativo, el artículo 40 es el que determina las condiciones de uso de suelo para las zonas que contempla el PRC. Principalmente se identifican tres tipos de zonas que regulan el suelo del barrio, la primera de uso comercial y metropolitano (UC2), la cual, representa más del 50% del barrio El Golf y corresponde a una de las zonas más permisivas de la comuna. Por otra parte, se encuentran tres zonas de uso residencial con distinta intensidad de equipamiento (UV1 - UV2 - UV3): baja, media y alta respectivamente. Por último, se encuentran dos zonas de uso especial (UEe1 – UEe5): específicamente, la primera regula terrenos destinados a cumplir funciones básicas para la comuna y, la segunda, áreas o inmuebles de propiedad fiscal, municipal o privada que representen algún valor arquitectónico, cultural o patrimonial para la comuna.

Figura 19. Zonas de uso de suelo del barrio



Fuente: Plan Regulador Comunal, 2010

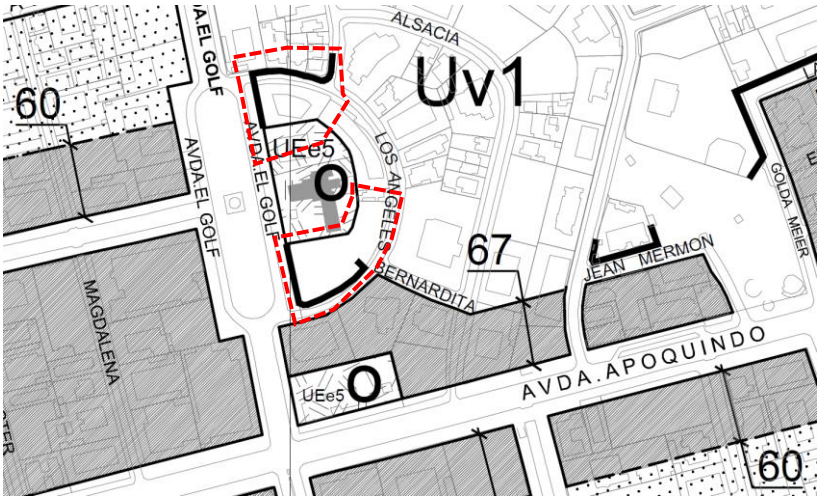
Como se indicó anteriormente, la zona UC2 se presenta como la más permisiva de la comuna con un amplio abanico de actividades permitidas. Esto último, se debe a que en el año 2005 se aprueba la modificación denominada "Proyecto de plano seccional a zonas de uso de suelo" del PRC. Dicho proyecto modificó las condiciones de uso del suelo establecidas en el artículo N° 40 de la ordenanza comunal. ampliando las actividades establecidas en las tablas para cada zona y, por otra parte, prohibiendo toda actividad que no estén indicadas en ellas. Un ejemplo, corresponde a la desagregación del uso de suelo del tipo residencial ubicado en la primera parte de la tabla (ver anexo 2). En las tablas aprobadas en el PRC de 1995 para esta zona, solo se especifican las actividades de vivienda y hogares de acogida y, en la tabla aprobada en la modificación, se agregan las actividades de hotel y apart-hotel respectivamente. Si bien puede considerarse una actividad más, en la realidad del barrio ha significado un cambio sustancial, ya que hoy, la oferta en este tipo de actividades es nutrida. Infiriendo de alguna manera, que hay una intencionalidad mediante la ordenanza, de promover la comuna en este ámbito.

Por otra parte, el artículo 40 ha frenado la presión inmobiliaria respecto de los cambios de destino en zonas UV1 y UV2, que son las que regulan la parte residencial del barrio. condicionando el uso de oficinas y otras actividades, a las vías, sectores y condiciones que establece el artículo 40 bis. Generando un filtro adicional para administrar los usos que buscan instalarse en el barrio y, además, permitiéndole al ente regulador resguardar de mejor manera la privacidad de los residentes. Por otra parte, esta acción ha significado mayor carga para la zona UC2 debido al carácter restrictivo de las otras zonas. Aumentando la intensidad de ocupación de edificaciones existentes en dicha zona a partir de la herramienta de cambio de destino, consolidando manzanas y bloques para el desarrollo de usos primarios y secundarios de su matriz funcional.

La herramienta de planificación territorial también ha contribuido a la heterogeneidad urbana de la comuna y el barrio mediante mecanismos denominados "corchetes" (ver figura 20), los cuales, se establecieron en predios de zonas residenciales que enfrenten calles que constituyen límite de zonas como UC1, UC2, UVO y UEe1[3]. Dicho mecanismo de la norma permite articular de mejor manera el encuentro entre las distintas zonas, entendiendo que en estas áreas es donde se produce la fricción usuaria y hay un intercambio de flujos importantes. En el caso del barrio, esta situación ocurre en las intersecciones de avenida El Golf y Nuestra señora de los Ángeles, en ambas esquinas se graficó dicho corchete, siendo el predio de la esquina sur donde hoy se encuentra el edificio corporativo del Banco de Crédito e Inversiones, donde los desarrolladores inmobiliarios se acogieron a las disposiciones de otra zona para construir a esa escala, siendo que dicho lote se encuentra en la zona más residencial del barrio.

[3] El "corchete" es un mecanismo del IPT para ciertos predios que enfrenten calles que constituyan límites de las Zonas U-C1, U-C2, UVO, U-Ee1, y que además se encuentran graficados en el plano MPRCLC-2010, Plano N° 2, de Usos de Suelo, dichos predios podrán acogerse a todas las disposiciones sobre usos del suelo reglamentadas para la zona U-VO (Ordenanza PRC, 2010)

Figura 20. Corchetes graficados en plano N°2 de usos de suelo



Fuente: Plan Regulador Comunal, 2010

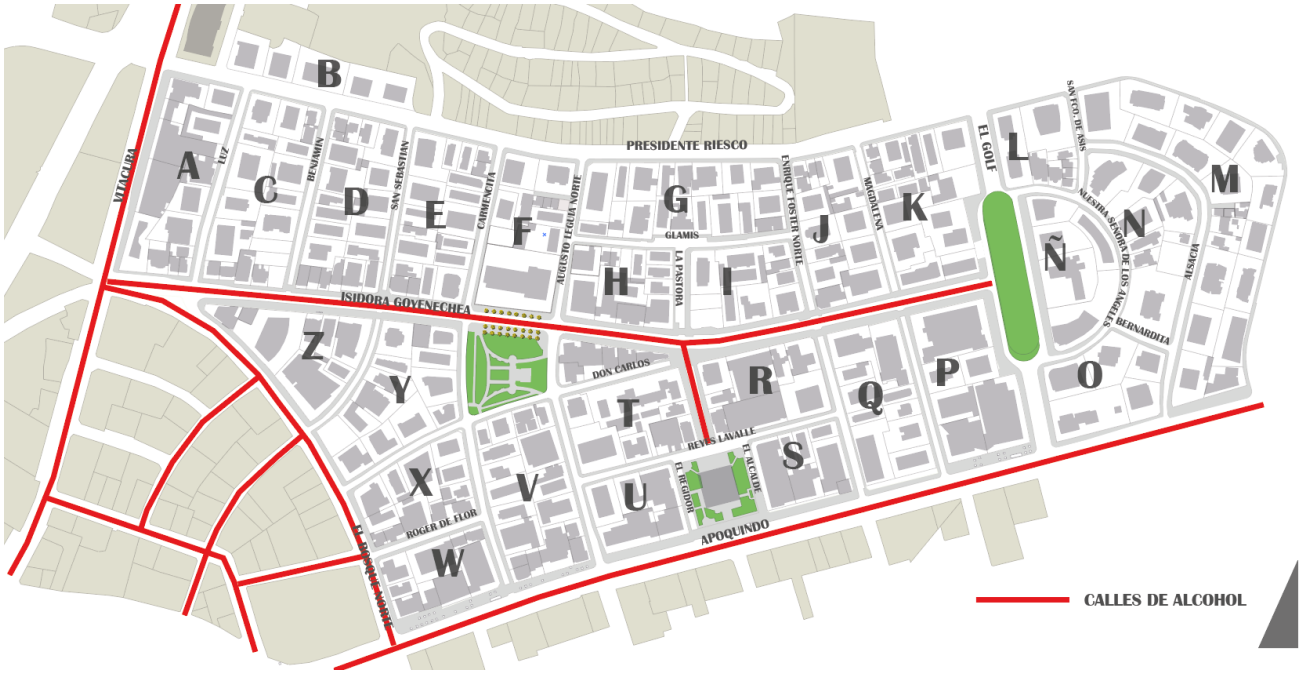
Por último, como hito que consagra la ordenanza del PRC se aprueba la modificación N° 8 del PRC[4], el cual, recogió todas las modificaciones y seccionales elaborados hasta la fecha para desarrollar el documento definitivo de la ordenanza comunal. Un factor importante que dio paso a la creación del refundido, tiene que ver con el congelamiento en la otorgación de cambios de destino en el año 2009 por parte de la entidad comunal, la medida buscaba evitar el otorgamiento de dichos permisos en zonas que no se deseaba impulsar actividades económicas, por lo mismo, se fortaleció el articulo 41 donde se establecían las calles dentro de las zonas residenciales donde se podía realizar dicho cambio de destino.

Otro de los aspectos fundamentales que otorgan diversidad y dinamismo al barrio, tiene que ver con lo establecido en el artículo 41 respecto de actividades de funcionamiento nocturno en la comuna. En este sentido las autoridades mediante el PRC han sido bastante rigurosos con la expansión de este tipo de actividades, prohibiendo su funcionamiento en la comuna a excepción de ciertas vías (ver figura 21). En lo que respecta el barrio, las avenidas Apoquindo, El Bosque e Isidora Goyenechea pueden dar soporte a este tipo de usos, tales como; Discoteques, Restaurantes, bares, salón de música en vivo, entre otras. Por otra parte, en la vereda poniente de avenida El Bosque, mediante el PRC se permitió la concentración de locales de funcionamiento nocturno liberando los perfiles locales de dicha restricción.

[4] Se aprueba según Decreto alcaldicio N°729 del 2011, el cual, contiene el "Texto aprobatorio del proyecto de modificación N° 8" del PRC.

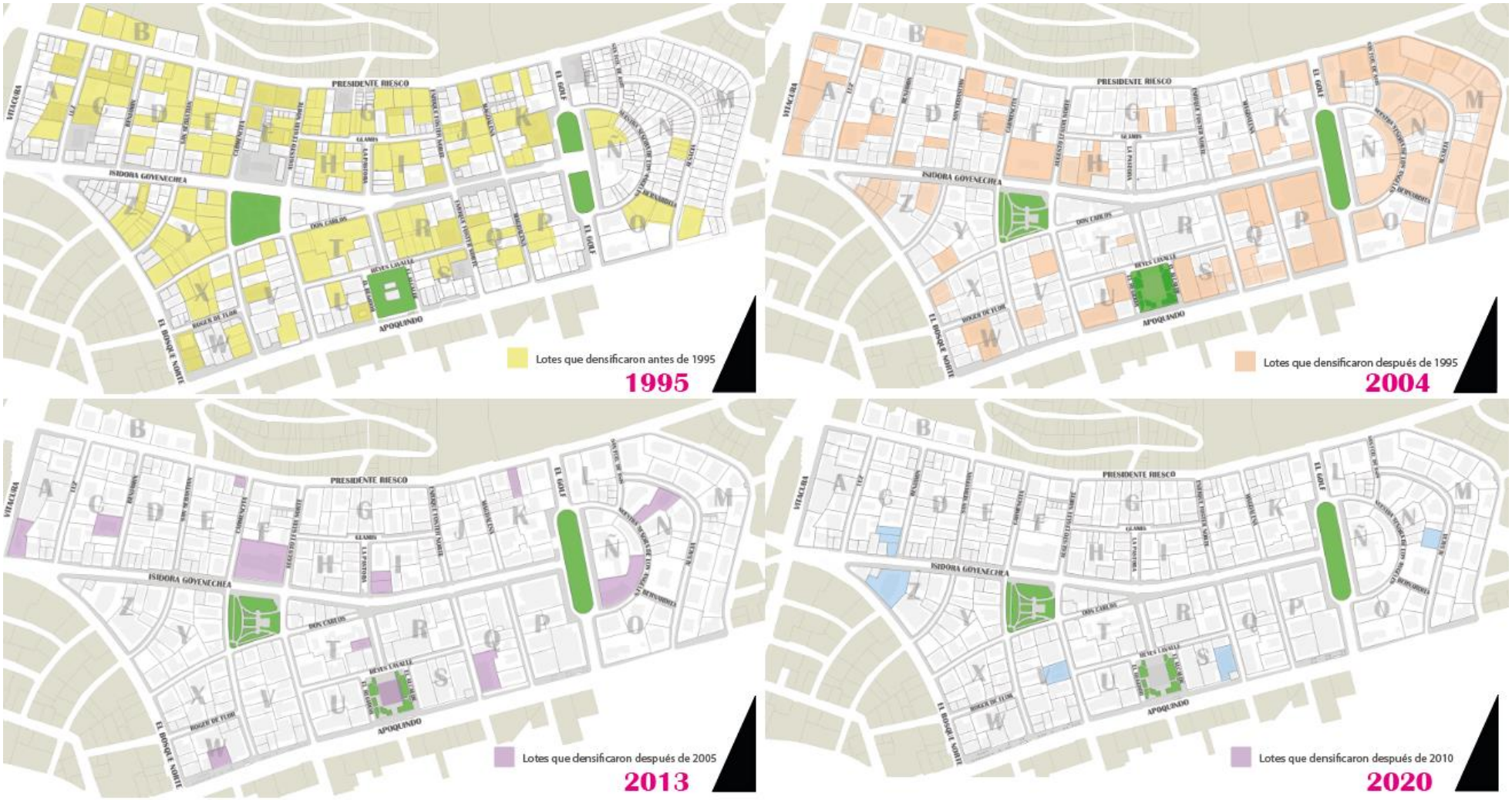
Por último, la modificación del 2003 establece que todos los locales que obtuvieron cambio de destino previo a la aprobación del PRC, en el año 1995, serán considerados como "predio existente. Hoy, esta situación le ha permitido a gran cantidad de locales acceder al funcionamiento nocturno sin necesidad de estar dentro de las calles permitidas dada su preexistencia como destino.

Figura 21. Calles que permiten el funcionamiento nocturno dentro del barrio



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la ordenanza del PRC

Figura 22. Síntesis evolutiva del parcelario entre 1995 y 2020



Fuente: elaboración propia con mapas obtenidos de la herramienta de ordenamiento territorial de la comuna

La síntesis evolutiva del barrio (ver figura 22) muestra la evolución de la estructura del parcelario, el primer corte corresponde a la década de los 90´s y se caracteriza por la consolidación de su segunda configuración como barrio, previo a la aprobación del PRC. Según la gráfica del mapa, la lógica del parcelario en los bloques norte y sur del barrio estuvo en función de unir lotes para alcanzar la subdivisión solicitada y, así, densificar en altura. Por otra parte, el bloque oriente del barrio presenta una trama parcelaria mucho más fragmentada, ya que, la dimensión del predio original permitió subdividir las parcelas en dos para seguir construyendo viviendas unifamiliares.

El siguiente corte temporal corresponde al año 2004, aquí la situación es completamente diferente luego de ser aprobado el PRC y una serie de modificaciones relevantes, ya que la estructura de parcelación comienza un proceso de transformación urbana a partir de las fusiones prediales realizadas en distintos puntos del barrio, el área que concentra la mayor cantidad de fusiones en una misma manzana corresponde a la manzana P. Por otra parte, se consolida la otra parte de la manzana F que enfrenta a plaza Perú, terreno que más adelante dará soporte al hotel W. Luego de ser aprobada la ordenanza, los desarrolladores rápidamente fusionaron lotes que tenían a la espera de los incentivos que incluía el nuevo plan. De esta manera, se muestra el periodo más intensivo del proceso de reconfiguración parcelaria del barrio.

Mas adelante, en el 2013, la gráfica muestra que el desarrollo parcelario disminuye considerablemente, esto se debe en gran parte a la calidad del entorno construido de su primera y segunda configuración. En este sentido, lo existente ha demorado el proceso de restitución de elementos edificatorios y, por ende, el de fusión de lotes para nuevos proyectos inmobiliarios. Para el 2020 ocurre la misma situación, la evolución parcelaria se detiene completamente en relación a la unión de lotes para generar nuevos proyectos, sin embargo, en este periodo, surgen dos nuevos lotes que darán soporte a un proyecto acogido a las disposiciones de conjunto armónico con destino de oficinas y, otro, con destino hotel, el "Hyatt Centric", evidenciando la escala de los dos nuevos desarrollos que surgen en el barrio.

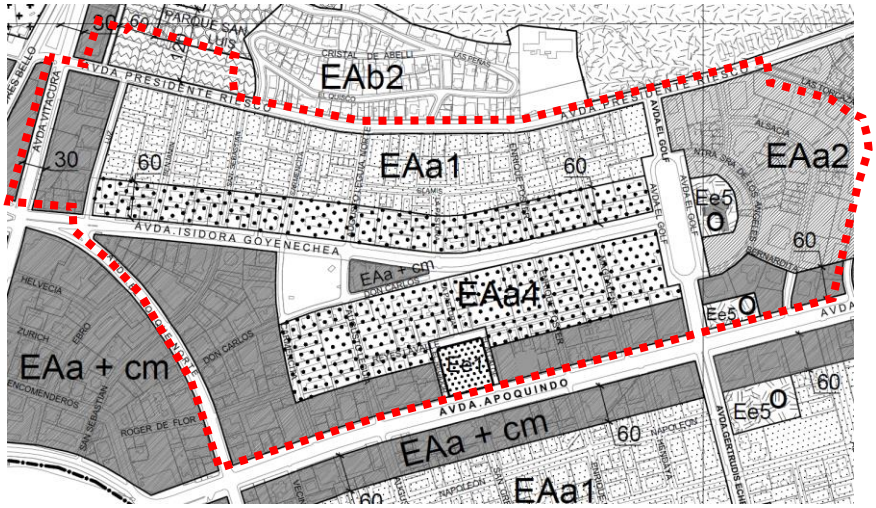
4.1.2 Edificación: Dinamismo en las alturas

La configuración de los distintos elementos edificatorios del barrio y la incidencia de ciertos artículos de la ordenanza comunal, se presentan como otro de los pilares del proceso descrito, otorgando vitalidad urbana al lugar a partir de la edad y calidad de los edificios. La cantidad de pisos por otra parte le otorga dinamismo a la forma urbana del barrio a partir de los tres momentos a los que ha estado sujeto la morfología del barrio. Por otra parte, los generosos antejardines que varían entre los 5 y 7 metros de distancia a la línea oficial de terreno, propician la coexistencia entre el cuerpo edificado y el espacio público. Contribuyendo de manera positiva a la lectura del conjunto. De esta manera, las nuevas formas de habitar y/o ocupar el suelo llevo a desarrollar patrones interesantes, este es el caso del piso zócalo y como se transformó en un patrón tipológico de la forma urbana del barrio.

Por otra parte, el artículo 38 del PRC estableció 21 zonas que estarán encargadas de resguardar las características de la edificación y sus respectivos lotes. Como criterio general para todas las zonas se establece que la edificación debe ser aislada, respetando lo señalado por ordenanzas anteriores. Por otra parte, toda edificación que se ejecute en la comuna deberá ajustarse a ciertos criterios de edificación que ayudaran a mantener un lenguaje en la forma de ocupar y edificar el suelo en cada zona[5]. Respecto de las zonas que regulan el barrio, posee 4 zonas que regulan la forma urbana en general; E-Aa1, E-Aa2, E-Aa4 y E-Aa+cm. Además de dos zonas especiales de carácter comunal; Ee1 y Ee5.

[5] El MINVU estableció 10 condiciones de edificación para regular la edificación en general: densidad máxima neta, subdivisión predial mínima, coeficientes de constructibilidad5, ocupación de suelo, áreas libres, rasantes, altura máxima, antejardines, adosamiento y tipo de agrupamiento.

Figura 23. Zonas de edificación del barrio



Fuente: Plan Regulador Comunal, 2010

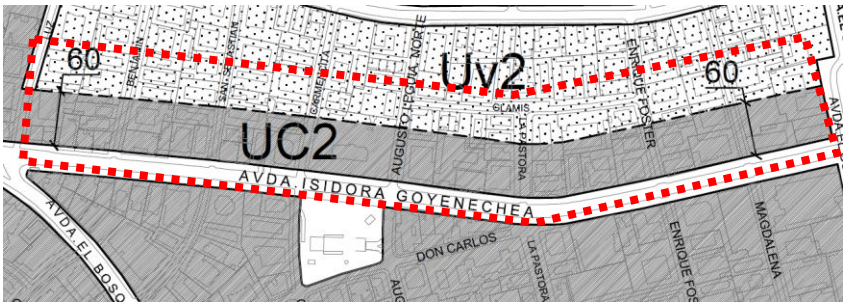
Además de las condiciones de edificación establecidas para cada zona, existe una estructura compleja de artículos presentes en la ordenanza que han incidido de manera directa o indirecta en la configuración de la estructura edificatoria del barrio (ver anexo 3), en primera instancia encontramos que gran parte de los artículos enunciados en la ordenanza aprobada en 1995, provienen de leyes y artículos de ordenanzas anteriores, específicamente del PRC de 1980 y el "plano de sectores" de 1981, que divide la comuna en tres. En este sentido, el nuevo plan acentuó lo que ya se venía ejecutando durante esos años y, además, preparo las condiciones para la nueva etapa del barrio y la comuna, a partir de la modificación del año 2003 se buscaría reformular la zonificación de algunos sectores y ajustar las condiciones técnico-urbanísticas de zonas y áreas.

Entre la revisión a los diferentes artículos se encuentra el artículo 20 de la ordenanza, el cual, buscó igualar los beneficios que permite el conjunto armónico en la LGUC, permitiendo obtener un 30% adicional de constructibilidad para aquellos terrenos que tengan dos veces más la subdivisión predial mínima establecida para cada zona. Desde otro aspecto postulativo del PRC, el soterramiento del cableado eléctrico también otorga beneficios a partir del aumento del coeficiente de constructibilidad en un 10%.

Por otra parte, se encuentra el artículo 36, el cual define una franja de profundidad máxima donde se establecen condiciones de edificación y uso de suelo en el área de influencia frente a ciertas vías, en el caso del barrio El Golf, este artículo ha incidido directamente en el funcionamiento y composición de su estructura interna, ya que dicha faja fue fijada frente al eje Isidora Goyenechea en un ancho de 60 metros hacia adentro de las manzanas desde la línea oficial de terrenos del lado norte del perfil (ver figura 24). Por otra parte, el artículo 37 también incidió en la reconfiguración del barrio, ya que, permitió que todos

los predios que enfrenten calles ciegas, pasajes públicos o servidumbres de paso, puedan densificar si se conformaba un solo lote mediante fusión incluido el perfil correspondiente a cada loteo.

Figura 24. Franja de profundidad máxima, vereda norte por avenida Isidora Goyenechea



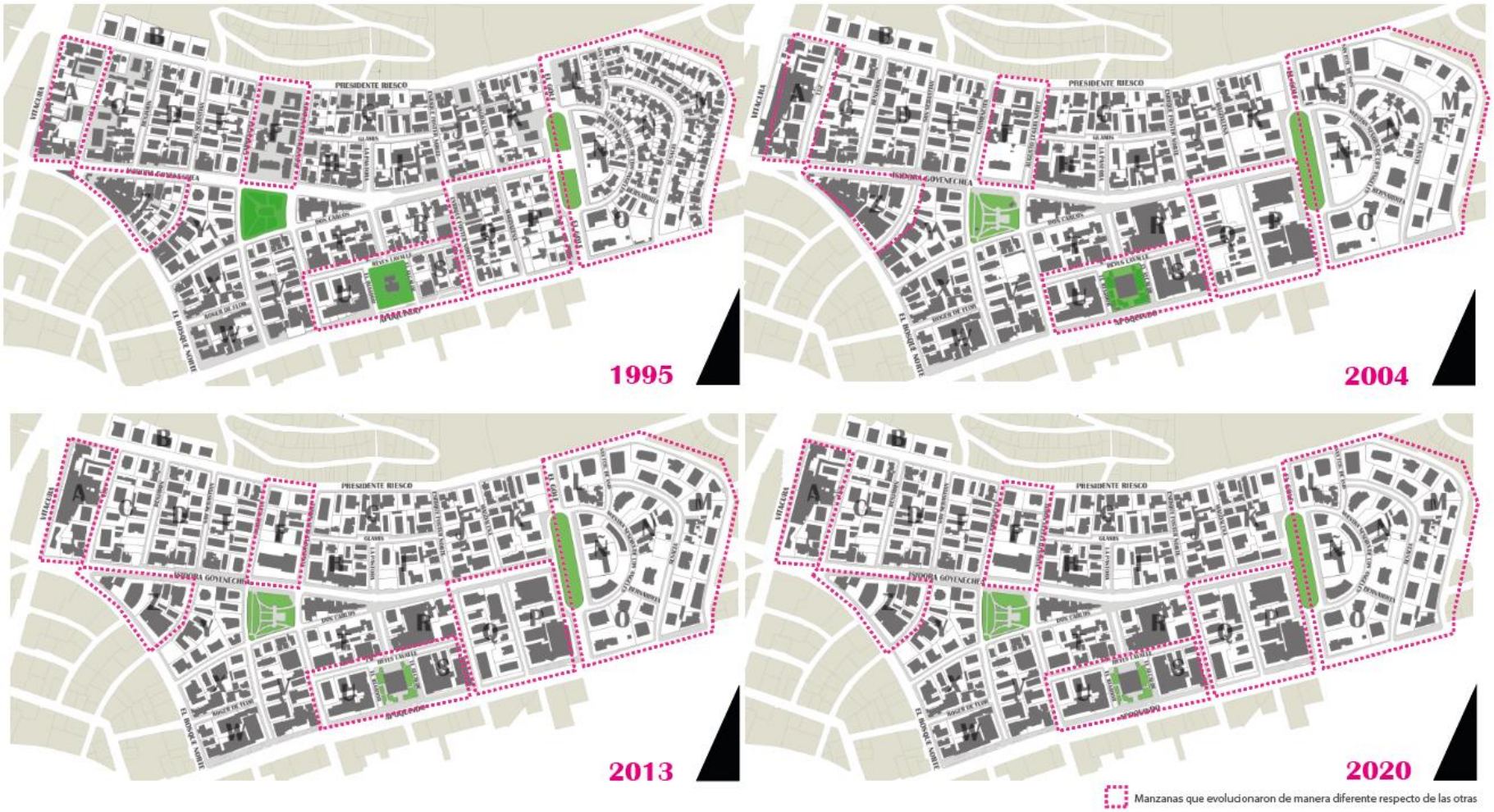
Fuente: Plan Regulador Comunal, 2010

Respecto de la modificación que cambio las condiciones de edificación para cada zona[6]. En el caso de las zonas que regulan el barrio El Golf, dicho proyecto modificó las condiciones de edificación a partir de la especificación por tipo de proyecto en cada zona, definiendo proyectos de densificación residencial en altura y/o equipamiento en sus tablas a diferencia de la tabla anterior, en otras palabras, se especifican las formas de densificar el suelo según su uso. Por otra parte, se establece en general, que para densificar dentro de las zonas que regulan el barrio la subdivisión predial mínima será de 1500 m². También hubo un ordenamiento en la altura de la edificación, ya que, cuando se aprobó el plan, la altura definida para cada zona era libre, quedando condicionada a las rasantes y el ultimo plano horizontal del nuevo proyecto, con la modificación, se estableció la altura en metros y número de pisos para cada tabla.

Dentro de las modificaciones del artículo 38, se encuentra un incentivo que intensifico las fusiones prediales del barrio, dicho artículo permitió la rebaja en un 5% de la subdivisión predial mínima para todas las zonas, sin modificar las normas establecidas para cada una. Por otra parte, ante la intensificación del uso del suelo fruto de la segunda configuración del barrio, surgen los predios remanentes, los cuales, en primera instancia, estaban definidos como lotes ubicados en densidades altas y medias que no cumplían con el frente predial y subdivisión predial mínima establecida. Si bien el fondo de la definición estaba en lo correcto, su objetivo no estaba claro, por lo que, en la nueva modificación, se complementa la definición y se redefine el concepto por "predio residual de densificación". Su objetivo estaría puesto en los predios que iban quedando al margen de los nuevos desarrollos inmobiliarios, los cuales, su dimensión predial les impedía acogerse a las tablas de densificación y tampoco serian susceptibles de fusión con otros lotes.

[6] Corresponde al texto resolutivo del proyecto de modificación N° 2 del PRC, publicada en el 2003 y vigente hasta la fecha.

Figura 25. Síntesis evolutiva del grano edificatorio entre 1995 y 2020



Fuente: elaboración propia con mapas obtenidos de la herramienta de ordenamiento territorial de la comuna

Respecto de la gráfica anterior (ver figura 25), es importante entender el proceso general de evolución edificatoria del barrio. En 1994 la estructura de edificación del bloque norte y sur del barrio estaba en gran parte consolidada por los históricos chalet y bungalow de su primera configuración. Y también, la diversa aparición de edificios residenciales entre 8 y 15 pisos de los años 80´s que dio vida a su segunda configuración urbana, la variedad edificatoria dio paso a tipologías edificatorias como los edificios lustrines[7]. por otra parte, en el bloque oriente predominan las viviendas unifamiliares de 1 y 2 niveles, las cuales, también responden a una intensiva demanda de la época por dichos productos inmobiliarios. Es importante entender lo que ocurre con este bloque ya que durante los próximos 25 años se reconfigurara gran parte de su estructura parcelaria a partir de torres en altura que darán soporte a una alta concentración de residentes.

Para el 2004 la situación es diferente, en la parte oriente de la manzana M los desarrolladores inmobiliarios lograron fusionar los lotes necesarios para densificar, en total son siete los proyectos inmobiliarios que se comienzan a gestar en esta manzana. En este sentido, se vuelve interesante de entender cómo se puede dar un proceso de reconfiguración intensiva de la edificación. Otro de los casos interesantes corresponde a la manzana A y la vocación hotelera y de servicios que alcanza luego de que importantes empresas del rubro se instalaran en esta manzana. Por último, otro aspecto interesante de este corte temporal corresponde a la manzana P y su rápida reconfiguración parcelaria para levantar torres que volverían a cambiar la imagen del barrio para siempre.

En el siguiente corte correspondiente al año 2013, la estructura de edificación del barrio comienza a tomar otro aspecto. Con la llegada de las torres financieras de la manzana P, rápidamente comienza el proceso de reconfiguración de la manzana vecina Q y así, dar vida a una de las reconfiguraciones urbanas más importantes del barrio El Golf. Por otra parte, el bloque oriente continua con su proceso de sustitución edificatoria, demoliendo las viviendas unifamiliares que ocupaban cada uno de los lotes fusionados. Como se mencionó anteriormente, no deja de llamar la atención la naturalidad del proceso descrito, y, como la rápida gestión de sus lotes resulto en un intensivo proceso de densificación a partir de torres residenciales en altura.

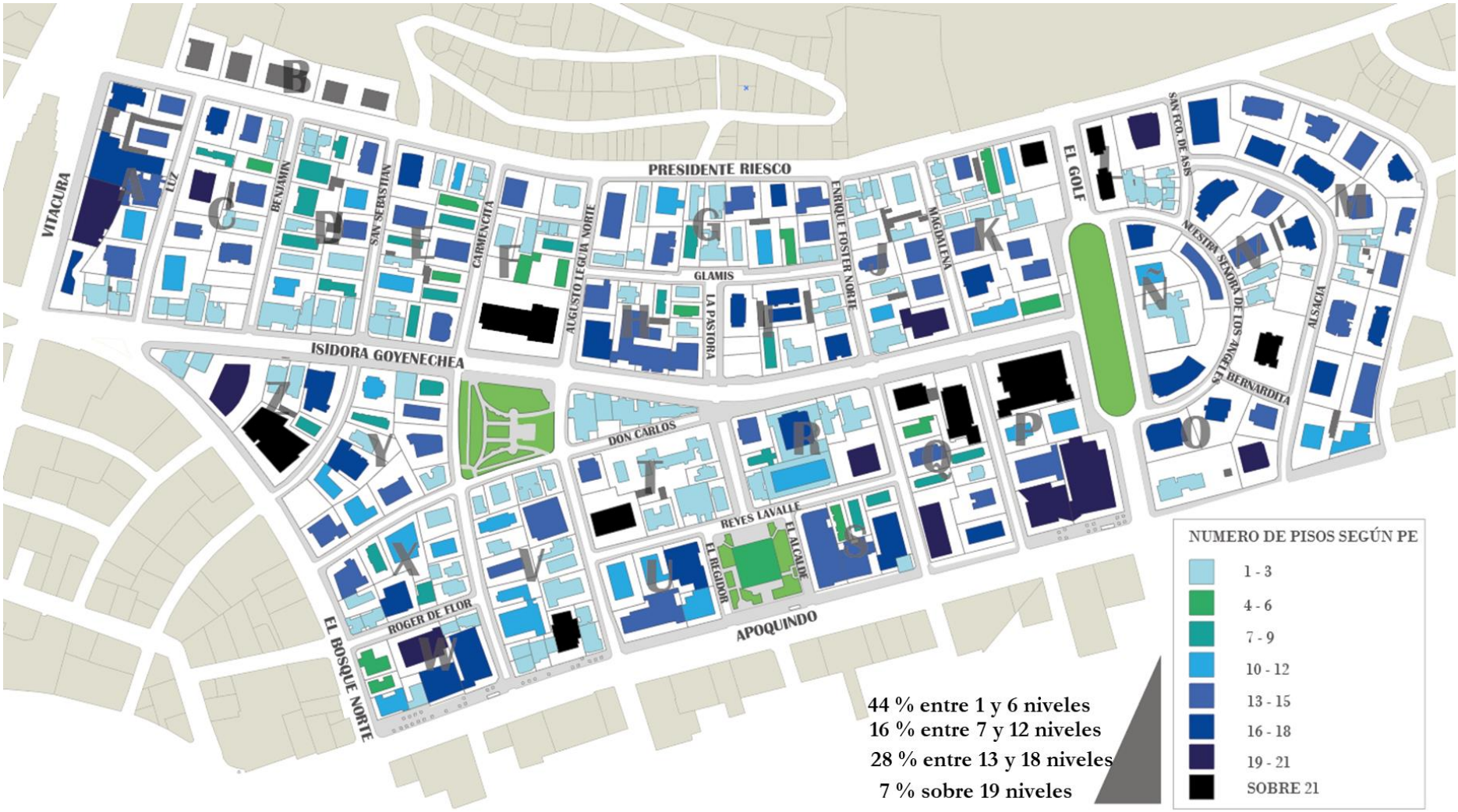
---

[7] La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (que en ese entonces no sufría modificaciones desde 1949) contemplaba una aplicación de rasante sin ningún tipo de retranqueo o "setback", es decir, constaba sólo de un plano imaginario inclinado según el artículo 2.6.3 de la OGUC. Por lo tanto, si el desarrollador inmobiliario quería construir lo máximo permitido dentro de su lote sin afectar la iluminación de sus vecinos, tenía que construir las fachadas totalmente apegadas a ese plano diagonal. (Plataforma Arquitectura, 2021)

Figura 26. Mapa de los tres momentos edificatorios del barrio

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de los PE y maestro de calles de la comuna

Figura 27. Mapa de alturas



Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de los PE y maestro de calles de la comuna

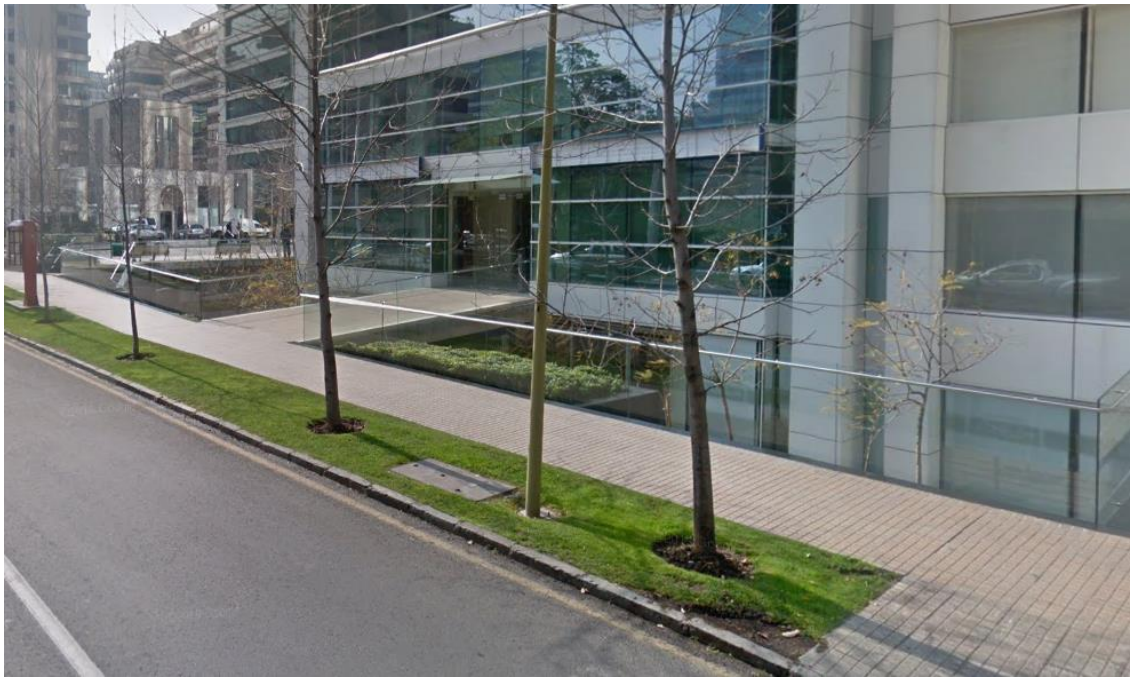
4.1.2.1 Antejardines y zócalos

Como se indicó anteriormente, uno de los aspectos interesantes de la forma urbana del barrio corresponde a la articulación entre antejardines y zócalos reproducidos durante sus diferentes momentos, los cuales, dependiendo de su ubicación y tiempo de ejecución dentro de la trama, han permitido articular de diferentes maneras el espacio público y la edificación. En la parte residencial de las manzanas, el antejardín de los edificios se configura a partir de un talud vegetal (ver figura 32), que además de ornamentar sirve para tamizar la vista desde el exterior, en la parte más dinámica del barrio, el antejardín se configura a partir de pequeños atrios que sirven de espacio intermedio entre la recepción de los edificios y la acera, esta situación también se replica en edificaciones que consideraron placa comercial en la planta baja de su construcción (ver figura 31).

Durante el último tiempo, el piso zócalo ha adquirido diversas funciones, entre ellas actividades con atención de público o para eventos y funciones de oficina, aprovechando el patio que se genera en el perímetro de la edificación (ver figura 28). Otro aspecto interesante en esta tipología tiene que ver con el acceso desde la calle, quedando reducido a puentes o pasarelas que solo conectan los accesos, liberando los bordes de la edificación y otorgándole amplitud al perfil de calle. También ha sido posible identificar el piso zócalo como un elemento de seguridad que desvincula la acera con la edificación (ver figura 29), configurando espejos de agua en forma de talud que dan muestra de la evolución que ha tenido este patrón en la configuración morfológica del barrio.

En general, los antejardines del barrio El Golf se presentan como soporte idílico para introducir este elemento en la edificación, en gran parte de los edificios de la segunda configuración y su reconfiguración como barrio financiero, podemos ver esta forma de utilizar la planta baja. Su potencial llevo a repetirlo hasta convertirse en un patrón tipológico de la forma urbana del lugar.

Figura 28. Edificio de oficinas con pasarelas de acceso, piso zócalo con patio en antejardín

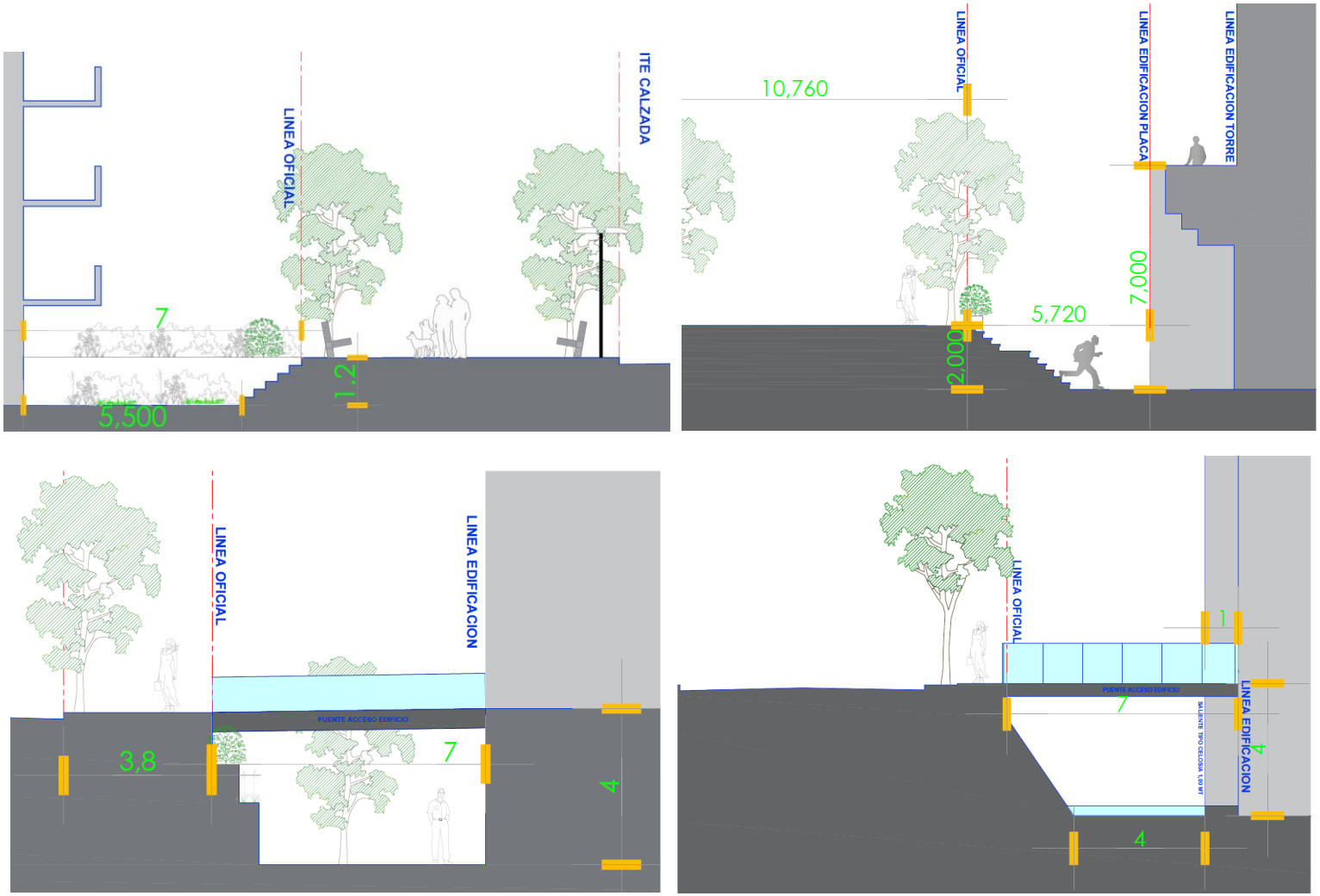


Fuente: Google Street view

Figura 29. Edificio de oficinas con talud de agua en el antejardín

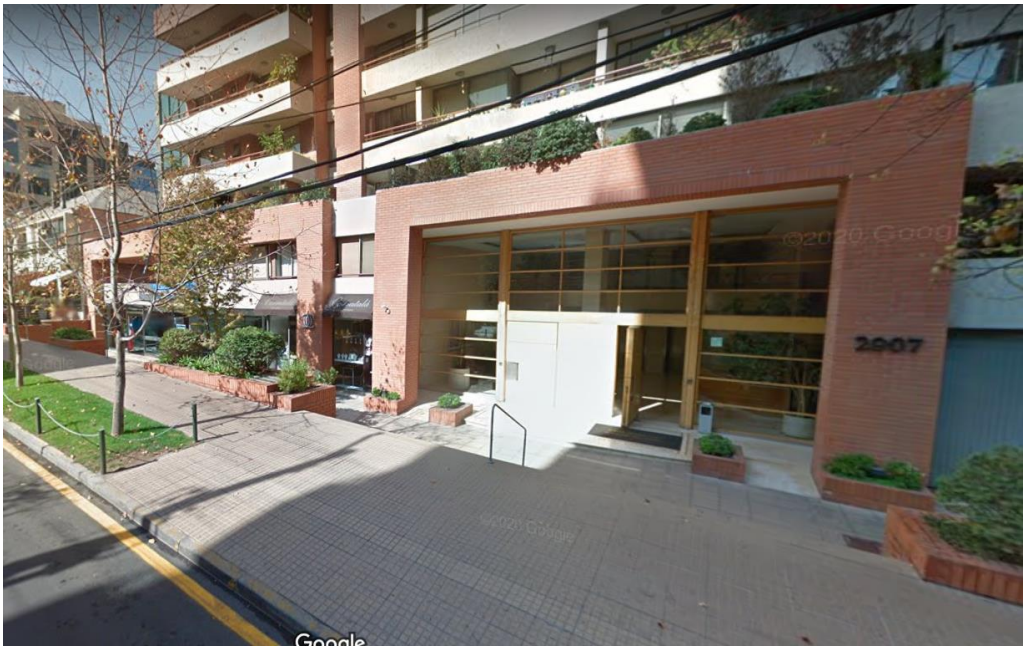
Fuente: elaboración propia

Figura 30. Evolución del piso zócalo en las diferentes tipologías edificatorias



Fuente: elaboración propia

Figura 31. Edificio de vivienda con placa comercial en el piso zócalo, ubicado en Roger de flor # 2907



Fuente: Google Street view

Figura 32. Edificio de vivienda con talud vegetal en su antejardín

Fuente: Google Street view

4.1.2.2 Reconfiguraciones del barrio El Golf

A grandes rasgos, el tejido urbano del barrio El Golf presenta ciertas reconfiguraciones que dan cuenta del proceso intensivo al que está sujeto el suelo del mismo. Si bien la escala de investigación no permite analizar cada forma edificada, es posible identificar zonas, tramos o bloques de patrones que han cambiado las formas de habitar el barrio, las cuales, en su conjunto, caracterizan el proceso de reconfiguración urbana del barrio El Golf. Se reconocen en primera instancia, 6 tipologías que ayudaran entender hacia donde se dirige el barrio, y cuáles pueden ser sus posibles escenarios:

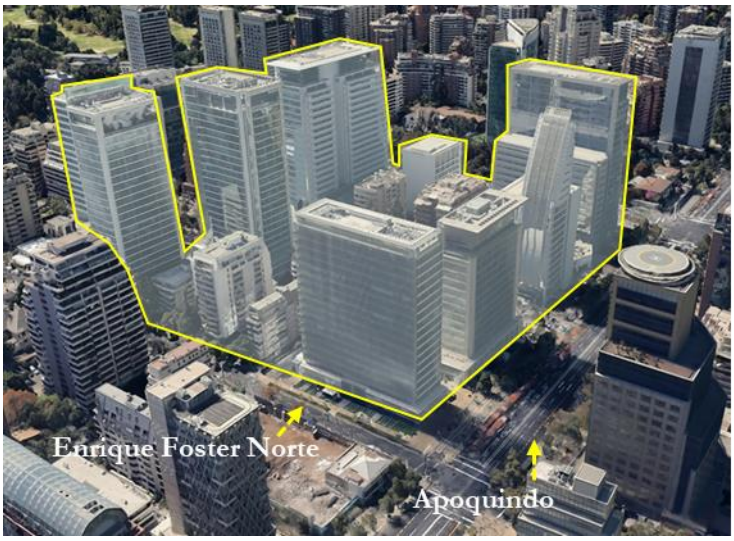
Figura 33. Mapa de reconfiguraciones urbanas identificadas

Fuente: elaboración propia en base sobre mapa de maestro de calles de la comuna

Manzana hiperdensificada

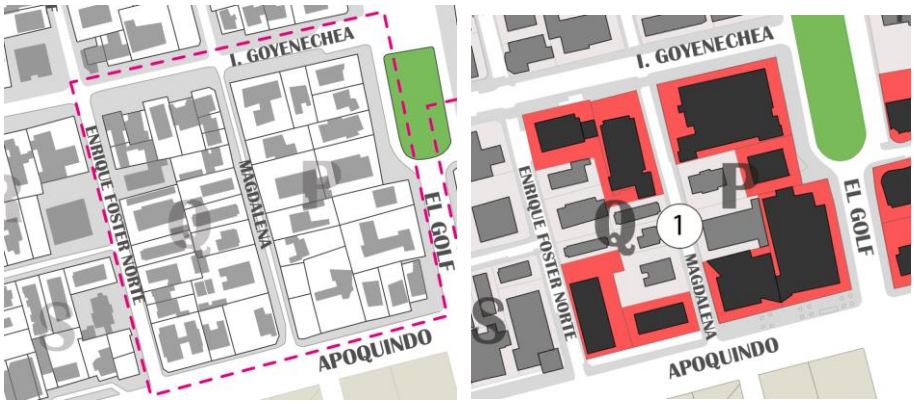
La manzana hiperdensificada está ubicada entre las avenidas Isidora Goyenechea y Apoquindo, por el norte y sur respectivamente. Y, por las calles Enrique Foster sur en el poniente y avenida El Golf por el oriente. La vía local que separa ambas manzanas corresponde a calle Magdalena.

Figura 34. Vista de la manzana hiperdensificada



Fuente: Google Street view

Figura 35. Comparación de reconfiguración N° 1 entre 1995 y 2020



Situación anterior Situación actual

Fuente: elaboración propia con cruce entre maestro de calles y plano Aerofotogramétrico de 1978

Figura 36. Consolidación de la imagen corporativa del barrio El Golf

Fuente: Google Street view

La manzana hiperdensificada corresponde a la expresión máxima del proceso de reconfiguración urbana que experimenta el barrio, ya que, en las manzanas denominadas P y Q, están edificadas torres de oficina sobre veinte pisos que rodean torres de vivienda que no sobrepasan los diez pisos de altura, estas últimas, fruto de la segunda configuración del barrio El Golf. En este sentido, se pueden mencionar dos aspectos sobresalientes de dicha reconfiguración, la primera tiene que ver con el cambio de escala entre una torre y otra, donde las torres de mayor altura forman un cierre perimetral a los edificios más bajos, consolidando un verdadero "fuerte" financiero de vidrio, dado los materiales de construcción utilizados.

Tres momentos del barrio

La siguiente tipología edificatoria está ubicada en las manzanas Ñ y O, entre avenida Apoquindo por el Sur y calle Nuestra señora de los Ángeles por el norte. Los tres lotes que representan dicha tipología enfrentan a avenida El Golf por el poniente y corresponden la embajada de España, el segundo: edificio de oficinas y comercio El Golf # 99 y, por último; el edificio corporativo de banco BCI. En este sentido, cada edificio representa uno de los momentos a los que ha estado sujeta la morfología urbana del barrio El Golf.

Figura 37. Tres momentos de la edificación del barrio

Fuente: Google Street view

Figura 38. Comparación de reconfiguración N° 2 entre 1995 y 2020

Situación anterior Situación actual

Fuente: elaboración propia con cruce entre maestro de calles y plano Aerofotogramétrico de 1978

Figura 39. Tipologías edificatorias financieras del barrio

Fuente: (1) (2) elaboración propia (3) www.df.cl

el caso de la embajada de España construida en el año 1956, aún cumple un rol netamente residencial, albergando al representante diplomático de dicho país, la vivienda de dos niveles se niega al espacio público con un cierro perimetral contundente, pero, para efectos de estudiar la evolución morfológica de un barrio es relevante presentarlo. En el caso del edificio El Golf # 99, que data del año 1996. Se ejecuta el edificio con una altura de 16 pisos con destino de oficinas y comercio, representando un momento simbólico para la reconfiguración urbana del barrio en cuanto a tipología y uso. Por último, está el edificio corporativo del banco de crédito e inversiones, el cual, presenta una imagen globalizadora del sector y el barrio en sí mismo, dicho edificio vidriado representa el momento actual del barrio en cuanto a forma urbana.

Hotel W, triangulo Isidora y plaza Perú

Ubicado en avenida Isidora Goyenechea # 3000, El hotel W forma parte de una tipología única, ya que, fue capaz de capturar completamente una de las plusvalías más importantes del barrio, el espacio público y la concentración de personas de plaza Perú. Además, dado su escala, jerarquiza y domina el lugar en cuanto a su forma urbana y, como es de costumbre en las nuevas formas edificatorias del barrio, presenta una imagen globalizadora. consolidándose como un área de interés turístico e intercambiador de personas dado su condición convocante para diferentes actividades, las cuales, se desenvuelven frente a el corazón del barrio El Golf.

Figura 40. Relación entre el triángulo de Isidora, plaza Perú y hotel W

Fuente: Google Street view

Figura 41. Comparación de reconfiguración N° 3 entre 1995 y 2020

Situación anterior Situación actual

Fuente: elaboración propia con cruce entre maestro de calles y plano Aerofotogramétrico de 1978

Por otra parte, el hotel y sus espacios asociados, corresponde a uno de los 5 proyectos acogidos a las disposiciones de Conjunto Armónico del barrio. Logrando obtener dicho beneficio por cumplir con la subdivisión predial mínima para dichos proyectos ocupando prácticamente la mitad de la manzana F. esta condición le permitió generar diversidad de actividades, como; el propio hotel y departamentos para arriendo, comercio, centro de convenciones y sus diferentes terrazas que son escenario de eventos durante toda la semana, contribuyendo al dinamismo de flujos y diversidad del lugar

El "triángulo de Isidora Goyenechea" también forma parte de esta tipología edificatoria única en el barrio, existente desde su primera configuración. Los locales insertos en esta manzana son parte de la esencia del barrio, donde su fuerte tiene que ver con el horario de almuerzo y el funcionamiento diurno y nocturno de sus locales, que son una atracción ineludible por los visitantes que llegan al barrio y, por otra parte, de los que residen y trabajan en el lugar. Muchos locales de renombre se encuentran en este sector, como el restaurante "Tiramisu", donde los comensales deben hacer reservas para usar el lugar dada su alta demanda. En este sentido, el triángulo contribuye enérgicamente con el intercambio de flujos del lugar. Dado el espacio de las aceras, en esta parte del recorrido se permite su uso para dar vida al boulevard del barrio El Golf, emplazando las terrazas de los locales ahí e invitando al público desde el exterior a usarlas.

Como articulador de la tipología, está el espacio público que proporciona plaza Perú, por una parte, funciona como "antejardín" del hotel, permitiendo que la escala de dicha edificación no invada el lugar, y por otra, como espacio articulador para diferentes usos, tanto en su superficie como en el sub suelo, ya que, posee 4 niveles de estacionamiento subterráneo con locales comerciales en su interior, que proporcionan aún mayor diversidad de usos. Plaza Perú tiene distintos horarios de funcionamiento, siendo el horario de almuerzo donde más se concentra gente, la misma que trabaja en el barrio. Si bien la oferta gastronómica es variada, dicha concentración demuestra que muchos prefieren ir a comer sus propios alimentos en un espacio fresco por la sombra de los árboles y el pasto siempre verde. También hay alta concentración en la tarde después del trabajo, y los fines de semana.

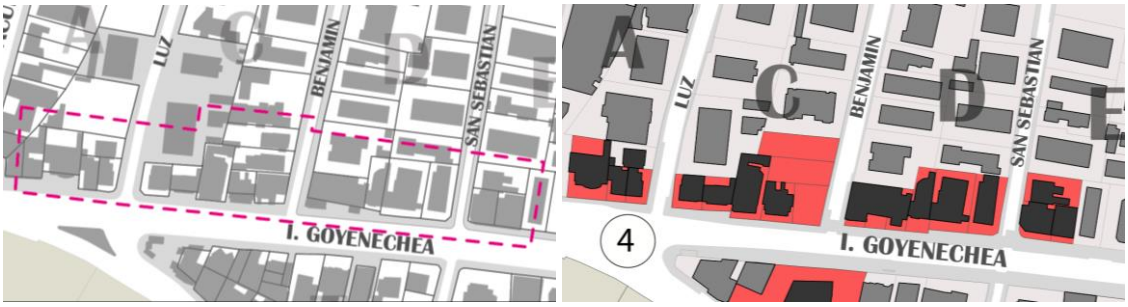
Boulevard Isidora Goyenechea

A continuación del hotel W, al poniente por la misma avenida, se concentra una tipología edificatoria que yace desde la primera configuración del barrio. En este tramo de avenida Isidora Goyenechea las edificaciones se mantienen en dos niveles, salvo algunas excepciones. Por otra parte, todas poseen cambio de destino para diferentes actividades. La alta plusvalía de la edificación permite que la infraestructura se reutilice una y otra vez para actividades de servicios, ocio y comida. Es importante destacar que esta situación se mantiene así por temas normativos, ya que, debido a la intensificación del uso del suelo a partir de viviendas en altura, sobre todo en el bloque norte del barrio. Los lotes que quedaron hacia la avenida no cumplen con la subdivisión predial mínima para densificar en altura y, tampoco son susceptibles de fusión para alcanzarla entre dos, por ejemplo.

Figura 42. Tramo de Isidora Goyenechea sin densificar

Fuente: Google Street view

Figura 43. Comparación de reconfiguración N° 4 entre 1995 y 2020



Situación anterior Situación actual

Fuente: elaboración propia con cruce entre maestro de calles y plano Aerofotogramétrico de 1978

Figura 44. Permanencia de la primera configuración en Isidora Goyenechea

Fuente: (1) Google Street view (2) Elaboración propia

Otro aspecto interesante de este lugar, tiene que ver con la ocupación de los antejardines como terrazas para la atención de público de los diferentes restaurants, fuentes de soda, y otras actividades similares. En este sentido, los mecanismos que permiten esta situación corresponden al artículo 124 de la LGUC y el artículo 38 del PRC, este último, permite a las propiedades ubicadas en avenida El Bosque e Isidora Goyenechea y, que aún no han densificado, construir un piso en el antejardín de la edificación a modo de incentivar y preservar las actividades secundarias que sustentan la parte comercial del barrio. Dichos mecanismos en conjunto con la calidad de los espacios ofrecidos, han permitido consolidar la extensión del boulevard que proviene del "Triangulo de Isidora", donde cada local tiene una puesta en escena que insta a la mixtura entre los usos y las formas edificadas de cada lote.

Dicho esto, la concentración de personas del lugar es alta y se produce un intercambio de flujos que verdaderamente le otorgan vitalidad al lugar, sobre todo en los horarios de comida y después del trabajo. Por lo mismo, la importancia de este tramo radica en su futuro, que pasara con la escala de esta parte del barrio ¿se densificarán? ¿permanecerán las formas edificatorias de su primera configuración? Es importante definir un mecanismo para estos casos, de tal manera, que no se pierda la vitalidad urbana del lugar.

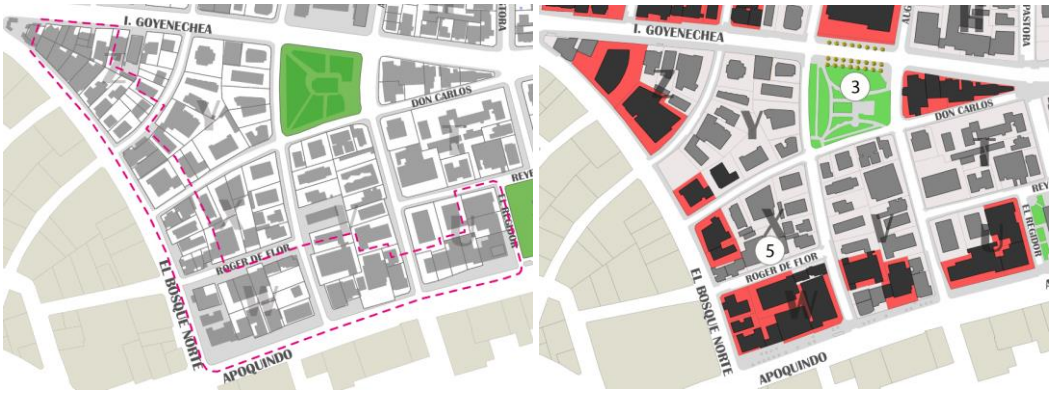
Tramo servicios El Bosque Norte

Esta reconfiguración tiene un carácter completamente diferente a las de antes descritas. Esto porque tiene una vocación de servicios, en este lugar se encuentran notarias, gimnasios, centros de salud, minimarkets, entre otros. Esto no quiere decir que en otras partes del barrio no exista, solo que aquí se concentra. En este sentido, la morfología urbana de este bloque del barrio cambio, la cual, se reconstruye a partir de la norma. La incidencia de la "placa" en la verticalización intensiva de la ciudad, juega un rol fundamental para albergar mayor cantidad de usos, aparte del residencial y de servicios. Generando un destino mixto de las nuevas edificaciones que se acogen a ciertas disposiciones, lo que permite consolidar un tramo de vital importancia para el funcionamiento interno del barrio El Golf.

Figura 45. Intersección de avenida El Bosque Norte y Apoquindo

Fuente: Google earth

Figura 46. Comparación de reconfiguración N° 5 entre 1995 y 2020



Situación anterior Situación actual

Fuente: elaboración propia con cruce entre maestro de calles y plano Aerofotogramétrico de 1978

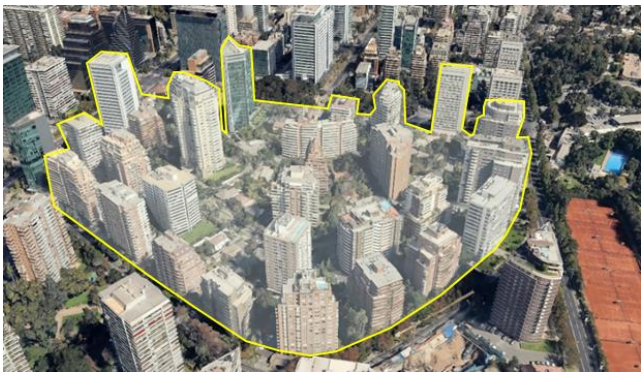
Figura 47. Consolidación de la placa comercial en el eje de El Bosque

Fuente: Google Street view

Manzana residencial densificada total

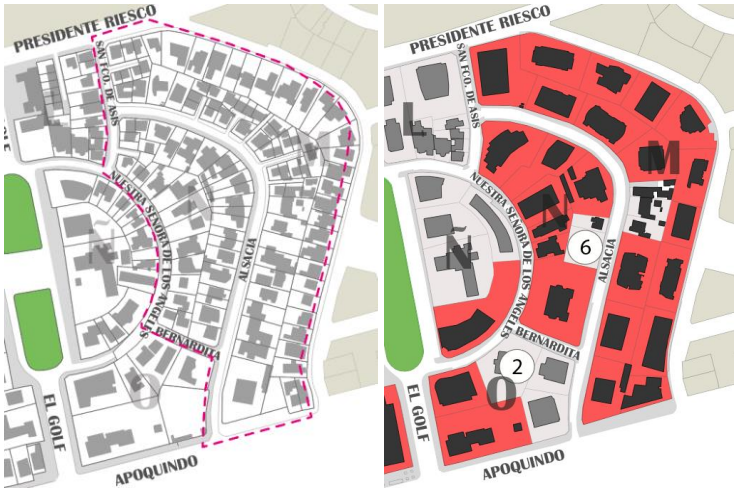
La última reconfiguración identificada corresponde al bloque oriente del barrio. Dicho bloque resalta por el nivel de verticalización residencial que alcanzó cada manzana, si bien quedan algunos lotes que no alcanzaron a ser superficie para densificar, el bloque alcanza una forma bastante terminada. En este sentido, cuando se habla de la ciudad, nunca se puede hablar de algo definitivo, sobre todo constructivamente hablando. Pero en este caso, el nivel de la edificación y de los espacios asociados, difícilmente podrá cambiar dentro de los 50 años que vienen.

Figura 48. Consolidación residencial del bloque oriente



Fuente: Google Street view

Figura 49. Comparación de reconfiguración N° 6 entre 1995 y 2020



Situación anterior Situación actual

Fuente: elaboración propia con cruce entre maestro de calles y plano Aerofotogramétrico de 1978

Figura 50. Nivel de densificación desde el perfil

Fuente: Elaboración propia

La densidad máxima neta de la zona que regula este sector del barrio, EAa1, es de 240 viviendas por hectárea. Los edificios sobrepasan los 15 pisos de altura y se considera el sector más residencial del barrio, el hecho de caminar por sus calles refleja la intimidad de la zona. Por otra parte, es interesante de ver como se da la relación entre el lleno y vacío de torres y lotes, a partir del carácter aislado de la edificación. Logrando un entrever entre los diferentes edificios, permitiendo, por una parte, una amplitud visual entre elementos edificados y, por otra, permitiendo el correcto asoleamiento de los bloques al estar traslapados de alguna manera. El nivel y calidad de densificación de este bloque demuestra, que la densidad no es un problema a la hora de construir en altura.

4.1.3 Urbanización: vitalidad urbana en El Golf

El espacio público del barrio El Golf se presenta como el tercer pilar y tiene un rol fundamental en el desarrollo y reconfiguración del barrio, si bien, todo espacio público es un catalizador urbano, la articulación de diferentes componentes de este lugar sugieren que puede haber resultados distintos. En este sentido, es importante definir cuáles son los elementos que estructuran dicho espacio público. En primera instancia, se encuentra la vialidad del barrio a partir de sus avenidas, calles y pasajes, la cuales, posee una jerarquía relevante para la obtención de cualquier permiso en la comuna. También se encuentran las plazas que funcionan como soporte de las practicas individuales y colectivas del barrio. Por último, se encuentra la evolución del subsuelo, que, si bien gran parte se encuentra en el espacio privado, existen tres estacionamientos subterráneos de carácter público que le permiten articular a la comuna con el resto de la ciudad.

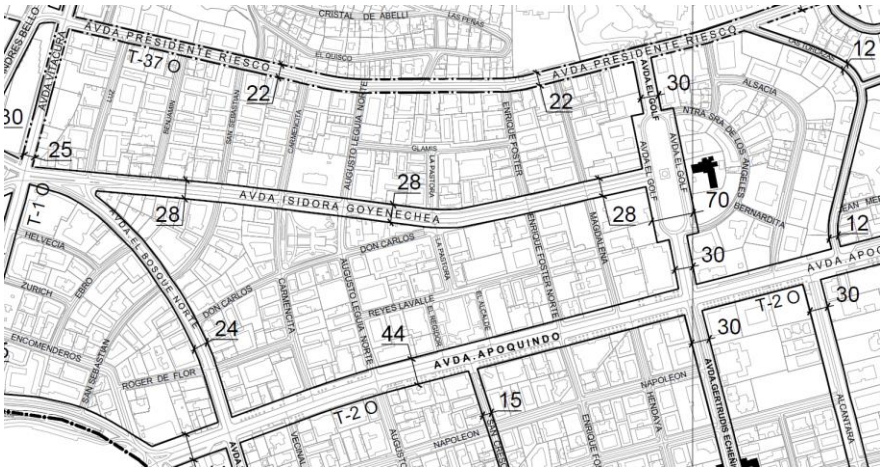
Por otra parte, en el capítulo V de la ordenanza aprobada, estarán los artículos que regularán la vialidad de la comuna y el barrio. En dicho capítulo se definen expresamente las tres categorías de vialidad predominantes; Intercomunal, comunal y local. Dichas categorías responden a distintas escalas y tipos de proyecto, entre ellos los que posibilitan el crecimiento por expansión y densificación. (PRC, 1995). En primera instancia tenemos las vías intercomunales que permiten conectar la comuna y el barrio, con la ciudad. Hablamos de los ejes troncales Apoquindo, Pdte. Riesco y Vitacura, asociado a estas vías se encontrarán los proyectos de mayor escala, los cuales, su cabida estará determinada por el ancho de la vía. La última modificación importante para la vialidad de la comuna y el barrio, se aprueba bajo el Decreto Alcaldicio N° 3360 del 2010. Dicha modificación asigna nuevas normas urbanísticas de edificación y uso de suelo a 60 vías de la comuna de Las Condes.

4.1.3.1 Avenidas, calles y pasajes

El barrio El Golf posee una estructura vial compuesta por 18 perfiles de diferentes categorías (ver anexo 4), los cuales, por supuesto, están ejecutados desde su primera configuración. Dichos perfiles serán clave para el desarrollo del plan propuesto, ya que, a través del mecanismo de afectaciones de utilidad pública declaradas en el PRMS, se ensancharon una gran cantidad de perfiles en todo el AMS, incluyendo Las Condes. Afectando a perfiles intercomunales como avenida Apoquino. Dicho perfil crece de 32, a 44 metros entre líneas oficiales. Afectando en seis metros a cada lado, la vereda norte y sur del perfil. Permitiendo ampliar el espacio destinado para la vereda y tránsito de los peatones en todo su recorrido[8].

[8] *"El ancho de las calles se fija como condición para autorizar diversos usos de suelo"* (P.R.C, 1995).

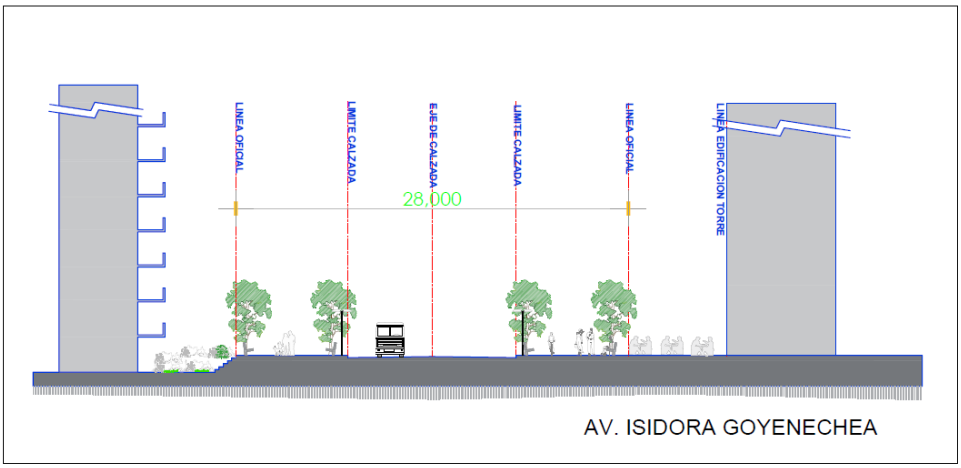
Figura 51. Vialidad del barrio El Golf



Fuente: PRC, 2010

En segunda instancia, están las vías colectoras del barrio El Golf, las cuales, son las encargadas de permitir el correcto funcionamiento del barrio. En este sentido, los ejes El Bosque, Isidora Goyenechea y El Golf son perfiles de 24, 28 y 30 metros entre líneas oficiales respectivamente, en el caso del último, en la parte del bandejon, el perfil completo tiene 70 metros de ancho, otorgando amplitud para el desempeño de las actividades de la vida cotidiana del barrio. Los tres poseen una calzada de 4 pistas que tiene 2 por sentido de tránsito vehicular, permitiendo desahogar vehículos en horario punta de forma medianamente fluida, considerando que en la mañana y tarde es donde se produce la mayor congestión vehicular debido a la nutrida oferta de estacionamientos subterráneos que surgen de los nuevos proyectos inmobiliarios.

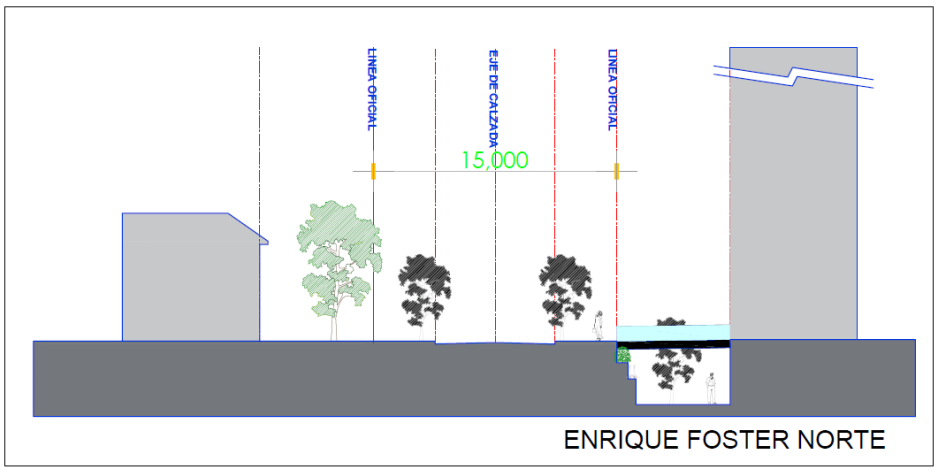
Figura 52. Vía colectora Isidora Goyenechea (perfil 28 mts.)



Fuente: elaboración Propia

Por otra parte, se encuentran los 17 perfiles locales restantes que sirven principalmente para el funcionamiento interno de cada área, su ancho varía entre los 12 y 15 metros entre líneas oficiales[9]. Dichos perfiles estarán en función del lado más residencial del barrio permitiendo la intimidad necesaria que el uso requiere. Respecto de los pasajes, no han corrido la misma suerte que el resto de vías, debido al incentivo del artículo 37 que permitió densificar en los terrenos contiguos a calles ciegas, pasajes públicos y servidumbres de paso. Solo si se constituye un solo lote mediante fusión, incluido el perfil. Dicho mecanismo llevo a la completa desaparición de pasajes, hoy, solo quedan unas cuantas servidumbres de paso y un pasaje peatonal, el cual, su acceso es controlado.

Figura 53. Vía local Enrique Foster Norte (perfil 15 mts.)



Fuente: elaboración Propia

[9] Los perfiles locales del barrio son los siguientes: Luz, Benjamín, san Sebastián, Carmencita, Augusto Leguía Norte, Glamis, La Pastora, Enrique Foster norte, Magdalena, Nuestra Señora de los Ángeles, Alsacia, Bernardita, El alcalde, El Regidor, Reyes Lavalle, Don Carlos, Roger de Flor

4.1.3.2 Aceras

El espacio público no solo es un componente de la forma urbana del barrio, sino que también, un indicador de la calidad de vida del lugar. En este sentido, las limpias y amplias aceras dan cuenta de ello, por otra parte, la diferencia entre el nivel de la calle y acera es mínima, propiciando la movilidad urbana a través del caminar. Las bicicletas y scooter eléctricos se han transformado en elementos característicos de las aceras promoviendo la movilidad interna que, además, son entregados por el municipio mediante arriendo. Por otra parte, cada árbol, basurero, luminaria y otros. Se encuentran perfectamente alineados en todo su recorrido lo que permite un transitar fluido y agradable. Por último, todo esto se combina con aspectos culturales, ya que, en las aceras de calle La Pastora, se encuentran una serie de esculturas que forman parte de la vocación cultural del barrio, que culmina con la obra del centro cívico con su plaza de borde, que invita a ser utilizada por los transeúntes.

Es importante mencionar que otro de los grandes aciertos de la norma que incide directamente en la calidad del espacio público en general, tiene que ver con el soterramiento del cableado eléctrico de gran parte de sus calles. Esto se logró mediante mecanismos de incentivo para los desarrolladores, para que los nuevos proyectos puedan optar a un 10% adicional de constructibilidad si se aplicaba dicha medida en todos sus frentes, esta norma contribuyó en gran medida a la vitalidad y calidad de la imagen que ostenta el barrio El Golf hoy en día.

4.1.3.3 Plazas

En el corazón y extremo oriente del barrio, se encuentran las dos plazas públicas que organizan el espacio y dan soporte a las practicas sociales y personales del barrio, en primera instancia se encuentra plaza Perú. Dicha plaza se podría definir como el motor de dinámicas urbanas, ya sea por su ubicación central respecto del barrio y, por su grado de especialización que ha alcanzado para dar soporte a la concentración de personas que generan los usos primarios del barrio.

Figura 54. Plaza Perú

Fuente: (1) elaboración propia con mapa de maestro de calles (2) Elaboración propia

Respecto de los elementos que conforman la plaza, además de los característicos como el mobiliario urbano, monolitos, luminarias, juegos infantiles, entre otros. Destacan la gran cantidad de superficie de césped, que, en barrios con este nivel de desarrollo urbano, los elementos naturales adquieren mayor relevancia. Por lo mismo, dichos polígonos verdes sirven para acoger diversas actividades y, donde los trabajadores llevan sus loncheras y se sientan en un espacio idóneo para relajarse y aprovechar la sombra de los árboles. Por otra parte, están los padres que llevan a sus hijos a los juegos infantiles, esto ocurre en todo horario, pero la concentración se da en la semana después del horario laboral y siempre y cuando el clima lo amerita. Los fines de semana ocurre una dinámica similar pero que se prolonga a lo largo del día con ferias de todo tipo. Durante estos dos días de la semana, los juegos infantiles con el pequeño aviario son las atracciones principales del corazón del barrio.

La otra plaza pública del barrio corresponde a plaza Loreto que está ubicada en el espacio central de avenida El Golf. si bien dicha plaza, no tiene la misma concentración de personas que plaza Perú. Su diferencia está en los usos más próximos a este espacio natural. En este sentido, plaza Loreto es utilizada para realizar actividades deportivas de toda índole, las familias con sus hijos aprovechan los juegos infantiles para distraerse, también es el lugar para que los residentes del barrio saquen a pasear sus mascotas. A raíz de este carácter más personal y familiar de la plaza, surge la interrogante ¿Por qué cambia la función de las plazas si se encuentran en un mismo barrio?

Figura 55. Plaza Loreto

Fuente: (1) elaboración propia con mapa de maestro de calles (2) Google street view

La respuesta está en la diversidad de usos que contiene el barrio, de tal manera, que se especializan los espacios comunes en función de los usos primarios. En otras palabras, cada plaza está en función de una actividad, donde, plaza Perú estaría en función de las actividades para comercio y servicios. Y plaza Loreto, en función del bloque oriente, el cual representa el lado más residencial del barrio. Volviendo al análisis de plaza Loreto, dicho espacio público es bastante particular, formal y funcionalmente hablando. Primero, porque su condición de espacio de remate le permite restarse de la vocación organizacional que presenta la otra plaza. La segunda razón, tiene que ver con el carácter vehicular de vía El Golf y la disociación de las funciones de una plaza tradicional, ya que, el recorrido peatonal estaría en función de las manzanas y lotes respectivos, permitiendo el uso exclusivo de la plaza para actividades recreacionales y deportivas.

4.1.3.4 Subsuelo

El subsuelo de la ciudad se ha transformado en una plusvalía valiosa, sobre todo en el contexto del automóvil y la movilidad de sus habitantes. En este sentido el barrio El Golf no es la excepción, es más, dada la intensificación del suelo en el AMS en los años 80´s, la comuna y este barrio en especial comenzaron un proceso de verticalización hacia arriba del suelo y también hacia abajo. En el caso de edificios residenciales, cada proyecto que surgía, consideraba en el nivel -1 una planta de estacionamiento con sus bodegas respectivas. Este proceso se fue repitiendo y también fue aumentando en el nivel de pisos. Posteriormente, el proceso de reconfiguración urbana del que es objeto el barrio permite la construcción de edificios que tienen hasta 9 niveles de estacionamientos subterráneos.

En este sentido, se puede considerar que el proceso de reconfiguración urbana también surge desde este ámbito, ya que, además de proyectos inmobiliarios con grandes plazas de estacionamientos subterráneas, el municipio hasta la fecha ha ejecutado tres proyectos de estacionamientos en el subsuelo del barrio, los cuales son entregados en concesión a diferentes empresas[10]. Toda esta oferta de lugares para estacionar está en función de la demanda que el mismo barrio exige, y también en consideración de su localización estratégica respecto del CBD. Desde este ámbito es lógico pensar que el centro de gravedad en la localización estratégica de las oficinas se fue trasladando desde providencia hacia el oriente.

Por otra parte, es necesario destacar el rol del PRMS en esta nueva necesidad de explotar el subsuelo del barrio, ya que, establece zonas dentro del AMS para dar cumplimiento con la exigencia y estándares mínimos de estacionamientos. En este sentido, dicho plan considero que para toda la comuna la exigencia de estacionamientos corresponde a lo exigido en la zona **A**[11]. La excepción a esta zona se encuentra en avenidas Apoquindo y El Bosque, donde dicha herramienta estableció que todo proyecto destinado a servicios públicos y/o profesionales que se ejecute en alguno de estos perfiles, deben cumplir con lo señalado para la zona B1. Lo que significa una menor dotación de estacionamiento por superficie útil a construir en el tramo designado por el PRMS[12].

Por último, se pudo graficar el nivel de densificación que ha alcanzado el subsuelo del barrio (ver figura 56), siendo el bloque norte y oriente los que se encuentran mayormente densificados a nivel subterráneo, lo más usado por los desarrolladores inmobiliarios fue entre 1 y 3 niveles que van equipados con estacionamientos y bodegas, en esta escala de desarrollo también se encuentra un estacionamiento publico ubicado bajo el perfil de Isidora Goyenechea, entre las calles Luz y San Sebastián. Pasando a la otra escala, entre los 4 y 6 niveles se encuentra el bloque sur del barrio, siendo el borde de Apoquindo el que posee la mayor cantidad de desarrollos, en esta escala también se encuentran los estacionamientos públicos del barrio ubicados bajo el centro cívico y plaza Perú. Por último, se encuentra la última escala de desarrollo del subsuelo que va desde los 7 niveles, hasta los 9. En este nivel son pocos los desarrollos y se concentran en el sector de la reconfiguración N° 1 dada por las manzanas P y Q, principalmente ligados a proyectos acogidos a las disposiciones de conjunto armónico.

---

[10] El primero está ubicado en el subsuelo de plaza Perú, el segundo en el subsuelo del centro cívico y, el tercero se encuentra bajo el perfil de Isidora Goyenechea entre calle Luz y San Sebastián.

[11] **ZONA A:** Comunas de Vitacura, Lo Barnechea parte de Las Condes donde la exigencia para edificios de servicios es de 1 estacionamiento por cada 30 m^2.

[12] **Artículo 7.1.2.2.** En la Zona B1, el equipamiento de servicios públicos y profesionales, deberá consultar 1 estacionamiento por cada 50 m^2 de superficie útil. Los restantes usos de suelo permitidos se regirán por las disposiciones establecidas para la zona A.

Figura 56. Mapa de densificación del subsuelo del barrio

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de los PE

Figura 57. Vista desde helipuerto del hotel W hacia el sector norte-poniente del barrio.

Fuente: elaboración propia

5 CAPITULO V: El PRC como generador de vitalidad urbana

Gracias a la dinámica intensiva de densificación de la que ha sido objeto barrio El Golf y la comuna de Las Condes, caracterizada principalmente por la verticalización de su morfología urbana a partir de la construcción de edificios en altura, se han podido recoger importantes hallazgos que son interesantes desde el punto de vista metropolitano. En este sentido la investigación permitió decantar como el barrio ha estado sujeto a distintos procesos de evolución, a partir de su primera y segunda configuración residencial como barrio, culminando en un desbocado proceso de reconfiguración de su matriz funcional de uso. Lo interesante, además, estuvo en identificar la correlación entre los cuatro componentes de su morfología urbana y los generadores de vitalidad urbana propuestos por Jacobs (1961) que llevaron a reproducir una pieza barrial única del panorama urbano local.

5.1 Hallazgos

El primer hallazgo surge luego de la revisión exhaustiva de los diferentes componentes de la morfología urbana y los criterios propuestos por Jane Jacobs (1961) para determinar qué es lo que hace vital a un barrio en particular. A partir de esta investigación se pudo constatar que barrio El Golf promueve los cuatro generadores de vitalidad urbana propuestos por la autora: diversidad, concentración, antigüedad y contacto. En este sentido, los cuatro generadores se encuentran insertos y entrelazados en la trama coherente con espacios bien definidos del barrio, a partir de una diversidad de usos y tipologías edificatorias que son resultado de los tres momentos a los que ha estado expuesto el tejido existente.

En este sentido, el barrio se ha transformado en un catalizador de actividades primarias y secundarias, logrando el intercambio de flujos necesarios a partir de los desplazamientos que genera cada usuario y/o actividad durante el día dentro de la dinámica barrial, activando una cadena de flujos que irradia energía desde las actividades de mayor jerarquía, hacia las de carácter secundario, incluso terciario. Cada uso identificado ha contribuido enérgicamente a la concentración de personas de las diferentes actividades que sustentan la matriz funcional del barrio. Respecto de esto, se confirma lo postulado por Jacobs (1961) de que la concentración no es lo más importante para generar vitalidad en un lugar, si no que, se requiere diversidad en la concentración para detonar barrios vibrantes. Por lo mismo, parte importante del hallazgo, tiene que ver con el carácter simbiótico del conjunto, ya que cada generador se encuentra en su justa medida y requiere de los otros para mantener un equilibrio.

Por lo tanto, la diversidad en la concentración aumenta las posibilidades de seguir catalizando actividades nuevas de acuerdo a las incidencias del mercado inmobiliario. Por lo mismo fue relevante identificar la cadena de flujos que se genera dentro de la dinámica del barrio El Golf. Dicha estructura estaría compuesta por sus actividades primarias: residencia y oficina, luego las actividades secundarias: comercio y servicios hoteleros. Por último, las actividades terciarias: servicios artesanales. De acuerdo a esto, es innegable la capacidad del barrio para detonar vitalidad urbana a partir de la diversidad de usos.

Respecto de la concentración, si bien es importante para generar vitalidad, también genera problemáticas ligadas principalmente a la congestión. Por lo mismo, fue importante hacerse la pregunta ¿cómo todos los usos antes mencionados pueden desenvolverse tan bien en un espacio compacto? La respuesta surge a partir de la matriz funcional de sus dos actividades anclas que funcionan en distinto horario, dicha causa es el factor determinante que permite la coexistencia entre diferentes usos y usuarios, ya que, durante la mañana, mientras una porción de la población se dirige hacia barrio El Golf para trabajar, los habitantes que viven en el barrio en ese mismo horario se dirigen hacia sus trabajos, ya sea en el barrio o en otra parte. Esto tiene relación con lo expuesto por García para definir el concepto de barrio (2015), permitiendo que se transforme en un lugar de intercambio para distintas trayectorias, organizando el tejido para que no se produzca una saturación del mismo.

Desde otro ámbito se pudo observar como la geometría rectangular de gran parte de las manzanas que configuran el barrio, en conjunto con el perfil local de las calles que componen la estructura interna de las manzanas, han logrado resguardar el uso residencial en lo más íntimo de las vías locales que componen la trama interna, entregándole el espacio y privacidad que el uso residencial requiere. Permitiendo que ambas actividades en el quehacer de lo cotidiano puedan estar desconectadas, o por lo menos, mantener cierta distancia. Por lo mismo, el factor compositivo de la trama y sus manzanas es fundamental para que ambas actividades utilicen un lugar en común. Por otra parte, la jerarquía de perfiles como Apoquindo, Isidora y El Bosque promueven el comercio y servicios hacia sus bordes que es donde se encuentra la concentración de flujos y se produce la mayor cantidad de intercambios entre personas, contribuyendo de manera positiva a la coexistencia entre los diferentes usos y usuarios que componen el barrio.

Otro hallazgo enunciado al comienzo de este capítulo, surge luego de la revisión exhaustiva a los diferentes componentes de la morfología urbana del barrio que históricamente han constituido su trama; parcelación, edificación y urbanización. Dicho hallazgo tiene relación con el proceso de evolución del barrio a partir de los diferentes momentos a los que ha estado expuesto el tejido. Desde de su primera configuración como barrio residencial, pasando a una segunda configuración como barrio residencial, comercial y de servicios. Donde la interacción entre ambos procesos culmino en una fase de reconfiguración urbana intensiva de su matriz funcional, que hoy, lo consolidan como subcentro de la ciudad.

También fue posible definir cómo se comporta el tejido ante la interacción entre los diferentes componentes y subcomponentes del barrio, con el medio que los rodea. A pesar de los intensivos procesos de construcción y densificación a los que ha estado expuesto, el barrio se ha comportado como un organismo vivo capaz de autoorganizarse frente a los diferentes procesos, respondiendo al principio planteado por Boeri (2002) sobre la capacidad de autoorganización del tejido cuando se sustenta en una trama reticular coherente. Dando como resultado diferentes configuraciones del mismo espacio a través del tiempo, algunas hasta transformarlas en patrón de la forma urbana del lugar.

En este sentido, las reconfiguraciones identificadas responden a distintos momentos de evolución del barrio, cada una, presenta rasgos particulares en su composición que modifican la imagen o funcionalidad de ciertos sectores. Por mencionar algunas, la reconfiguración urbana N° 1 por ejemplo, corresponde a la manzana hiperdensificada y es el fiel reflejo de la intensidad a la que ha estado expuesto el tejido morfológico del barrio durante el último tiempo, presentando una imagen globalizadora como efecto inherente a la naturaleza del proceso descrito. Dicho proceso de reconfiguración se ajusta a lo planteado por García (2007) sobre los tipos de intervención sobre el tejido urbano. Según lo expresado por la autora y el barrio que fue elegido para objeto de esta investigación, se confirma que la forma en que se modifica el tejido consolidado corresponde al tipo de actuación por área denominado reconfiguración, ya que, se modifica la lógica original del conjunto, hacia una de carácter mixta.

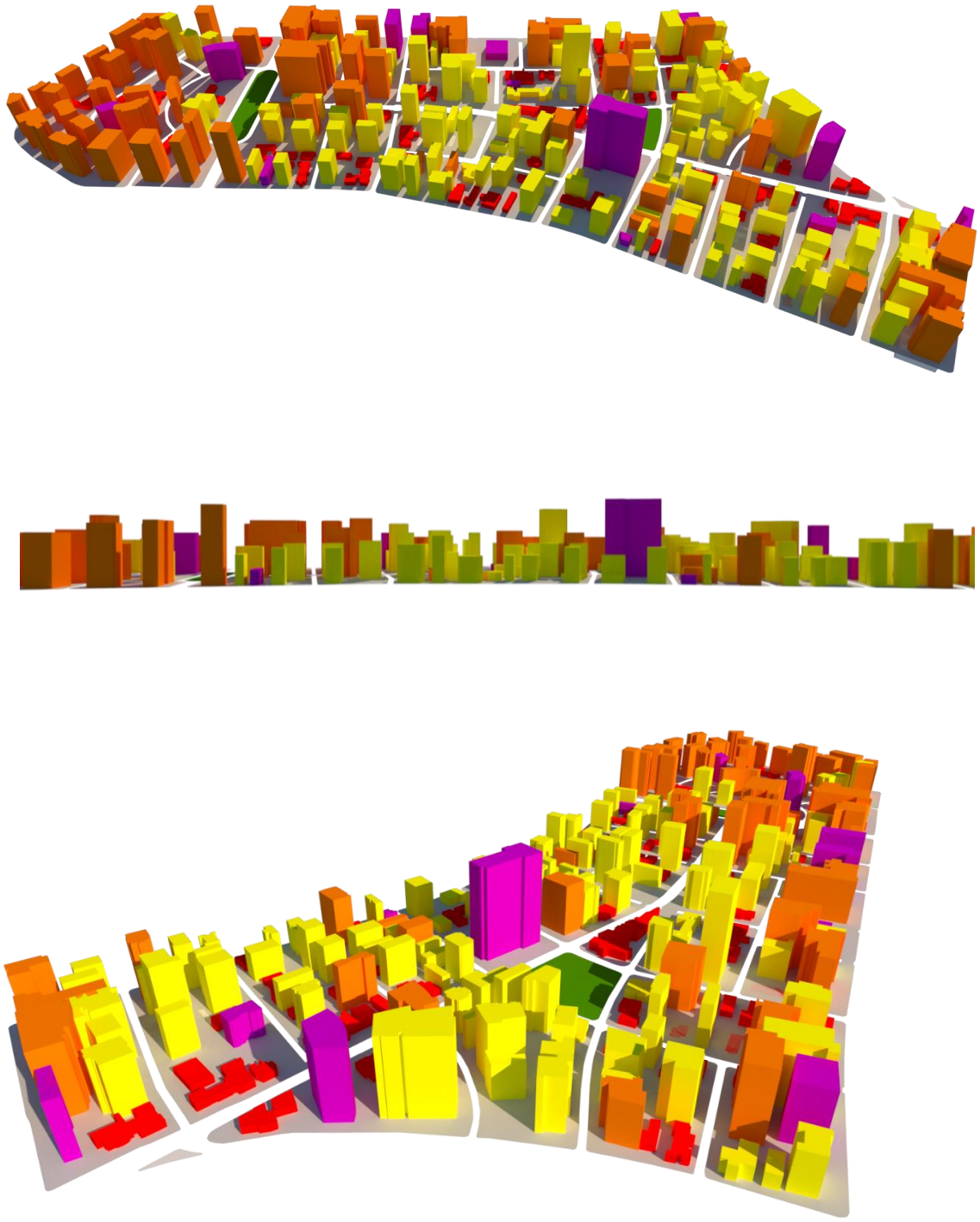
Por otra parte, es interesante resaltar similitudes en la configuración espacial del barrio El Golf y la ciudad Haussmanianna planteada por Panerai (1983). En primera instancia ambas fueron ofrecidas a una burguesía en asenso con nuevas costumbres y aficiones, que tenían mucho que ver con el aire libre y el espacio público, por lo mismo, Haussman diseño grandes boulevards que estaban en estrecha relación del espacio de vereda y edificio. En el caso de la reconfiguración urbana N° 4 dada por el tramo de Isidora Goyenechea, donde las viviendas cuentan con cambio de destino para restaurante en su mayoría. En esta parte del barrio aún se percibe esa escala entre el perfil y la construcción que evoca la ciudad Haussmanianna, generando un gran boulevard en todo el largo del eje de Isidora, contenido por las

diferentes edificaciones con grandes antejardines, en algunos casos exuberantes de vegetación, y en otros con el piso zócalo como protagonista.

Hoy, las terrazas de los diferentes restaurantes se tamizan con vegetación u ornamentación, pero se mantienen bien integradas dentro del perfil y el recorrido. La dinámica de funcionamiento de las diferentes fuentes de soda, cafeterías y expendios de diferentes alimentos le otorgan grados de permanencia de flujos en distintos horarios. En hora de almuerzo y en la tarde después del trabajo, el barrio se vuelca hacia estos lugares donde los locales se preparan para el funcionamiento nocturno. En la noche y con ausencia de vehículos, ambas aceras se vinculan y se entrega a los residentes para caminatas, deporte, paseo de mascotas, comida, entre otras actividades. En definitiva, el boulevard comienza a unificar el tejido de Isidora con todo tipo de actividades que se entrelazan con un espacio público de calidad.

El ultimo hallazgo, pero no menos importante, surge luego del cruce entre dos indicadores que han sido reveladores para definir aspectos del barrio, la altura y antigüedad de los edificios. Finalmente, fue posible construir el dinamismo en la altura que ostenta la edificación del barrio, que va desde los 2 niveles, hasta los 22. También permitió apreciar la relación entre el lleno y el vacío de la componente horizontal y vertical que arma el tejido como lo explica Capel (2012). A partir de esto, se pudo construir una imagen 3D que permite apreciar el dinamismo en las alturas de la edificación que es el resultado de los tres momentos a los que ha estado expuesto el tejido morfológico del barrio El Golf.

Figura 58. 3D que grafica el cruce entre las alturas y momentos de la edificación



Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de los PE y maestro de calles del barrio

5.2 Limitantes de la investigación

Respecto de la gráfica entregada sobre usos de suelo según predio, si bien muestra los destinos de cada propiedad del barrio, existe un margen no medido de unidades que pueden tener como destino oficina, ya que lo analizado estuvo en función del destino aprobado según el permiso de edificación obtenido para cada sitio, y no, de los cambios de destino obtenidos en edificaciones existentes, como edificios acogidos a copropiedad inmobiliaria, por ejemplo. Existen casos como el conjunto de edificios de tres pisos en Don Carlos #3185 esquina La Pastora y la torre de Apoquindo #2858 esquina El Bosque, los cuales, su destino aprobado es residencial pero la mayoría de las unidades cuentan con cambio de destino para oficina. Es fundamental en futuras investigaciones, levantar este dato para precisar la evolución de edificaciones existentes y sus nuevos destinos.

Por otra parte, es necesario estudiar el impacto urbano de la financiarización de la ciudad a partir del régimen de propiedad y arrendamiento, ya que, permitirá saber cómo ha cambiado la matriz funcional del barrio respecto del uso residencial. Un ejemplo de ello, corresponde a la surtida oferta de arriendo de departamentos por día en plataformas digitales como "Air BnB" o "Booking", lo cual, quiere decir, que los residentes del barrio comienzan a emigrar hacia otros sectores de la comuna o AMS. En este sentido, la vocación hotelera que ha adquirido el barrio permite respaldar esta información, donde la especialización y jerarquización de los usos primarios comienzan a irradiar hacia otros usos de carácter secundarios. Por lo mismo, el levantamiento de dicho régimen ayudara a entender de que otras formas se sigue aumentando la intensidad de uso del barrio.

5.3 Conclusiones

Según lo expuesto, se pudo entender la vitalidad urbana como una condición del espacio, donde las interacciones humanas y urbanas ocurren de manera equilibrada en el territorio. Barrio El Golf, consolidado como sub centro de la ciudad y con cierta independencia respecto de la comuna, ostenta ser una pieza barrial única dentro del esquema metropolitano y posiblemente del mundo. El barrio ha sido capaz de articular los distintos usos que hoy dan soporte a las necesidades de la vida cotidiana de sus habitantes, contribuyentes y usuarios que frecuentan el barrio. Si bien en primera instancia, la localización estratégica del barrio El Golf fue un elemento clave para que los dueños del capital intensificaran su uso de suelo. Durante el proceso de investigación fue posible develar como el diseño de la trama del barrio, la alta calidad de diseño urbano y la lógica de espacios comunes bien definidos (García, 2007) se presentaron como los componentes que estructuraron el proceso de reconfiguración urbana que hoy, sigue ocurriendo.

Además, se pudo constatar la importancia del PRC y los diferentes IPT´s en todo el proceso descrito, a partir de la primera y segunda configuración como barrio residencial, culminando en un proceso de reconfiguración urbana complejo, el rol del PRC ha sido activo y ha tenido diferentes impactos en relación a la comuna. No hay que olvidar que el fenómeno de la reconfiguración no es solo un tema del barrio El Golf, Las Condes se encuentra cambiando gran parte de su matriz funcional de uso desde una condición de comuna dormitorio que la caracterizaba en el pasado, pasando a tener una fuerte vocación comercial, de servicios y financiera. Con la suficiente energía para comenzar a formar un núcleo en la zona más oriente del barrio. Por lo mismo, es importante entender que los procesos no ocurren de forma espontánea y existen diversos factores como la voluntad de los jefes comunales y su área técnica, para proyectar cierta imagen de la ciudad o lugares en específico.

Respecto del grado de incidencia de cada versión del PRC en el proceso de reconfiguración urbana descrito. Y según los antecedentes levantados del listado maestro de sitios del barrio El Golf, la gráfica de lotes densificados según año y las normas de carácter nacional, metropolitana y comunal revisadas. Se pudo concluir que la mayoría de lotes donde se densifico, ocurrió previo a la aprobación del PRC de 1995. Por lo tanto, el intensivo proceso del barrio surge en respuesta de la aprobación de la ordenanza de 1980 contenida en el plano de sectores MR-70 del AMS, con posterior delineamiento en el plano de sectores MR-80 de 1981 que divide la comuna en tres. El proceso también se ve fortalecido con la inauguración de la línea 1 del metro en el mismo año. Y no ocurre con la aprobación del PRC de 1995 como se pensó en un principio. El rol del PRC de dicho año fue intensificar el funcionamiento del barrio en otros aspectos; ampliar abanico de actividades, definir alturas y coeficientes, regular por calles a partir de condiciones especiales, entre otros.

El futuro del barrio no dista mucho de lo que es hoy, la baja cantidad de lotes susceptibles a fusión predial limita las posibilidades de seguir densificando en altura, por lo tanto, es importante desarrollar una estrategia o mecanismo para frenar un inminente proceso de sustitución edificatoria de las ultimas piezas de la primera configuración, las cuales, están en peligro de desaparecer. Esto puede significar una amenaza para los 4 generadores de vitalidad urbana propuestos por Jacobs: diversidad, contacto, concentración, antigüedad. Ya que, son la esencia para que una ciudad, barrio o calle pueda tener vida. La ausencia de uno, puede afectar el equilibrio del conjunto. Por lo mismo, surge la siguiente interrogante ¿Cómo se pueden resguardar estos generadores para que perduren en el tiempo? la herramienta de planificación territorial tiene un rol fundamental en todo esto, ya que históricamente, ha sido el canalizador de todo el proceso descrito.

Referentes bibliográficos

Bannen, P., (1996). EL GOLF 1934/1994: La práctica del espacio urbano como experiencia en la transformación de un barrio.

Bannen et al (2016). Santiago de Chile: Comprensión y configuración de una ciudad moderna a partir de la visita de Karl Brunner. Estudios del hábitat.Vol. 14 (2) e006, ISSN 2422-6483.

Beltrán, M., (2016). La importancia de la vitalidad urbana

Brenner, N., (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria.

Brenner, N. & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of "actually existing neoliberalism". Antipode. 34(3): 349–379, 2002. ISSN 1467-8330.

Capel, H., (2005). "La morfología de las ciudades.Vol.I.Sociedad, cultura y paisaje urbano", Revista de Geografia. Norte Grande, (32), (pp. 119-122).

Castrillo, M., (2000). *Introducción:* El "evangelio" de la ciudad-jardín, algunas notas sobre su difusión en España (pp. 1-23).

Cheng, V, (2010). Chapter 1: Understanding Density and High Density (3), 3-16.

Concejo Municipal de Las Condes (2010). Documento N° 138 y 139 Sesión extraordinaria

Delclòs-Alió, X. y Miralles-Guasch, C. (2018). Looking at Barcelona through Jane Jacobs's eyes: Mapping the basic conditions for urban vitality in a Mediterranean Conurbation. En Land Use Policy, 75: 505-517.

De Mattos C., (2011). Santiago de Chile, de ciudad a región urbana.

De Mattos C., (2016). Financiarización, lógica mercantil y reconfiguración urbana: ¿Hacia una ciudad mercancía?

De Mattos C., (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano.

Diez, F., (1997). Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas, Capítulo III: La generación del tejido urbano.

García, A. (2007). Valoración de los proyectos de geometría en la generación, permanencia y adaptabilidad de algunas tramas urbanas en forma de ensanche: El caso de la Colonia San Miguel Chapultepec en la ciudad de México. Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), España.

Gómez, J., (2013). Claves de la urbanización China.

Glaeser, E., (2013). *Introducción*. El triunfo de las ciudades (pp.1-27). Editorial: Taurus.

Harvey, D., (2016). The ways of the world.

Hidalgo R., & Truffelo R., (2015). Policentrismo en el Área Metropolitana de Santiago de Chile: reestructuración comercial, movilidad y tipificación de subcentros

Hillier, B., (2010). Space syntax.: strategic urban design

Jacobs, Jane., (1961). Jacobs_1961_Muerte y vida de las grandes ciudades. Edición Capitán Sming Libros, S.L (2011)

Laborde, M. (1992). Las Condes: "Crónica del progreso". Corporación cultural de Las Condes (p.p 76), R- 2946.

Lefebvre, H., (1974). La producción del espacio.

Monestiroli, A (1993). *La Arquitectura de la Realidad.* Barcelona, Demarcación de Barcelona del Colegio de Arquitectos de Cataluña. Ediciones del Serbal (p.p 223).

Palmer, M. (1984). La comuna de Providencia y la ciudad jardín. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, 11*(31).

Panerai et al (1983). Elementos de análisis urbano

Panerai, P. (1986). Formas urbanas: de la manzana al bloque. Gustavo Gili, 1986 (p.p 209), ISBN 842521291X, 9788425212918

Patel, S. (2011). Analyzing urban layouts – can high density be achieved with good living conditions? Environment & Urbanization. Vol 23(2): 583–595. DOI: 10.1177/0956247811418737

Pérez, C., (2012). Características de los distritos financieros en el espacio urbano.

Plaza, S., (2018). Londres y Nueva York como centros financieros internacionales

PRC, (1995). Ordenanza Plan Regulador Comunal de Las Condes

PRC, (2003). Plano seccional Edificación Plan Regulador Comunal de Las Condes

PRC, (2005). Proyecto de modificación Usos de suelo Plan Regulador Comunal de Las Condes

PRC, (2011). Texto Refundido Ordenanza Plan Regulador Comunal de Las Condes

Ringeling P., E., (1985). Las Condes…Un lugar en la historia; editado por la coporación cultural de Las Condes y el banco O´Higgins, Santiago de Chile.

Rueda S., (1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa.

Sahady, A. y Duarte P., (1998). Antiguas casonas de El Golf: Nuevo Rol para defender su abolengo. Boletin INVI N° 34 VOL.13 (pp. 84-96).

Sadeghi, G. & Li, B., (2019). Urban Morphology: Comparative Study of Different Schools of Thought. ISSN Online: 2328-4919

Solà-Morales, M. (1971-72). Las formas de crecimiento urbano. Univ. Politèc. de Catalunya, 1997 (p.p 196), ISBN 8483011972, 9788483011973.

Scussel, M. & Sattler, M. (2010). Cities in (trans) formation: the impact of verticalization and densification on the quality of residential space. Ambiente Construido, 10(3), 137-150.

Shen, J. & Wu, F., (2017). Antipode published, The suburb as a space of capital accumulation: The development of new towns in Shanghai, China.

Tapia, V., (2015). ¿De qué hablamos cuando hablamos de barrio? Trayectoria del concepto de barrio y apuntes para su problematización. Revista Antropologías del Sur N ° 3 (pp. 121 – 135)

Vásquez, A. y Fuentes L., (2015). ¿Una nueva geografía corporativa en Santiago de Chile? Evolución 1981-2011.

Vicuña, M., (2017). Impacto de la densificación residencial intensiva en la re-estructuración espacial de la ciudad neoliberal: morfología y normativa urbana en el área metropolitana de Santiago. Resultados Proyecto FONDECYT11170501 (2017-2020)

Vicuña, M, (2011). Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: la revisión crítica de la norma de "Conjunto Armónico" pp. 131 – 166 EURE vol 37

Anexo 1

LISTADO MAESTRO DE PERMISOS DEL BARRIO EL GOLF 1995/2020

ROL_REF	NOMBRE_VIA	NUMERO	PLANO	VENTA POR PISO	MANZANA	SITIOLOT	MATERIA	DESTINO	PROPIETARIO	TIPO DE PERMISO	Nº	FECHA	RF Nº	FECHA	PERMISO ANTERIOR	NORMAS A QUE SE ACOGE	SUP. TERRENO	SUP. CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE CONSTRU	PORCENTAJE OCUPI	PORCENTAJE DE AREA	ESTACIONAMIENTO	CLASIFICACIO
245-298	EL GOLF	125	S-7256		[illegible]	4A	EDIFICIO 17 PISOS, PISO MECANICO Y 6 SUBT.	OFICINA	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	PE	211	18.08.04	126	13.05.09		LEY 19537; Art. 2.6.11 O. G. U. C.; Art. 2.6.4 O. G. U. C.							3
245-16	EL GOLF	171	SD-0122	V-0400	[illegible]		EDIFICIO ANTERIOR A 1995 (10 PISOS)	VIVIENDA		PE	[illegible]	[illegible]											1
245-2	EL GOLF	141	S-7144		[illegible]	A1	DESTINO CULTO SEGÚN SII	PARROQUIA	JAIME ERPEL RADEMACHER														
245-152	NUESTRA SE[illegible]ORA DE LOS ANGELES	154 / 174	S-6600	V-2156	[illegible]	7A	EDIFICIO VIVIENDA 13 PISOS Y 2 SUBT.	VIVIENDA	INM. BARCELONA S.A.	PE	157	[illegible]			R6 19/02								2
245-89	EL GOLF	183	S-6124	V-1672	[illegible]	12A	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (15 PISOS)	VIVIENDA		PE	164	[illegible]											1
291-23	LUZ	2892	L-0149		A	10	CAMBIO DE DESTINO A SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA	OFICINA		DECRETO	1019	1995	41	2005	PE 119/43 PA 342/94								
291-241	LUZ	2900	S-5585	V-1214	A	8-A	EDIFICIO DE PARTAMENTOS DE 15 PISOS Y 2 SUBTERRANEOS (68 DPTOS)	VIVIENDA	CONST. E INMO G. MOLINA MOFEL REINBOTY LTDA.	PE	80	22.01.90	195	13.09.90		DFL N° 259; LEY 6071							1
291-2	VITACURA	2885	S-6845		A	11-A	19 PISOS Y 5 SUBTERRANEOS	HOTEL	HOTELERA LUZ S.A	PE	96	29.05.99	25	31.02.2002		MINUTA							2
291-20	ISIDORA GOYENECHEA	2872	L-0149		A	11 Y 12	COMERCIO: BANCO	OFICINA C/A PUBLICO		DECRETO	258	1979	53	1991	PE 121/40 PA 895/82 PA 606/90								
291-21	ISIDORA	2874	S-8030		A	10-B	REGULARIZA AMPLIACION RESTAURANT	RESTAURANT	ALICIA VALDES MIRA	PA	54	6.02.96	48	6.02.96	PE 120/43								
291-22	ISIDORA	2880	S-8011		A	parte	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINAS BANCARIAS			DECRETO	1349	1980	48	1996	PA 054/96								
291-407	PRESIDENTE RIESCO	2955	S-5727	V-1357	A	17-A	EDIFICIO DE 14 + 1 SUBTERRANEO	VIVIENDA	VIVIENDAS ECONOMICAS BARRIO ALTO S.A	PE	29	1991	559	19.06.92		DFL N° 259; LEY 6071							1
291-750	VITACURA	2909	S-6367	V-1769	A	3-B	16 PISOS + 4 SUBTERRANEO	OFICINAS Y COMERCIO		PE	271	29.04.94	369	07.08.95		LEY 6071							2
291-10	VITACURA	2929	S-7041		A	20-A	18 PISOS + 5 SUBTERRANEOS	HOTEL	TALBOT HOTELS	PE	146	27.06.02	134	15.06.04		MINUTA							2
291-132	LUZ	2906	L-0149	V-0767	A	6 Y 7	A 1995	VIVIENDA							R5 19/01								1
291-28	LUZ	2920	S-6184		A	4-A	AMPLIACION EDIFICIO APART HOTEL	HOTEL	HOTELERA LUZ S.A	PA	150	7.12.83			PE 35/82								1
291-44	LUZ	2944	S-3830	V-0710	A	1-A	EDIFICIO VIVIENDA DE 10 PISOS ANTERIOR A 1995	VIVIENDA		PA	1000 / 16	1981 / 1982			PE 55/80								1
291-1	VITACURA	2867	S-7466		A	13C	16 PISOS Y 4 SUBTERRANEOS	HOTEL	HOTELERA LUZ S.A.	PE	45	27.03.03				O.G.U.C., Art. 63 L.G.U.C., Art. 2.4.4							3
291-9	VITACURA	2917	S-7433		A	1A	COMERCIO DE 2 PISOS	RESTAURANTE	RICARDO REYES DE LA FUENTE	PE	152	6.09.07	327	20.10.09									3
335-767	PRESIDENTE RIESCO	2960	S-5343	V-1124	B	2A	13 PISOS (75 DEPARTAMENTOS Y 2 SUBTERRANEOS)	VIVIENDA	CONST. PDTE. RIESCO S.A	PE	511	15.05.89	156	29.01.90	PE 139/48	LEY 6071							1
335-877	PRESIDENTE RIESCO	2984	S-5726	V-1325	B	9B	19 PISOS + 1 SUBT. CON 37 DEPTOS.	VIVIENDA	ALVAREZ CUEVAS S.A	PE	199	1989			R6 29/92	LEY 19537 DFL 2-59 ART. 1.4.8. DSUC							2
337-35	PRESIDENTE RIESCO	2988	S-5824	V-1429	B	10A	EDIFICIO DE 17 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA Y COMERCIAL AVILA LTDA.	PE	684	31.05.91	141	04.03.93		LEY 6071							1
337-103	PRESIDENTE RIESCO	2970	S-5847	V-1503	B	A1	EDIFICIO DE 17 PISOS Y 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA VAN GOGH S.A.	PE	1378	22.11.91	760	05.11.93		LEY 6071							1
337-408	LUZ/PDTE. RIESCO	2959 / 2950	S-6119	V-1510	B	1A	EDIFICIO DE 20 PISOS Y 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	POCURO INMOBILIARIA	PE	400	26.06.92	755	04.11.93	PE 39/45	DFL N° 259; LEY 6071							1
293-818	BENJAMIN	2940	S-7431	C-2538	C	11-A	EDIFICIO VIVIENDA DE 15 PISOS, SALA DE MAQUINA, 42 DEPTOS. Y 3 SUBT.	VIVIENDA	BENJAMIN S.A.	PE	32	31.01.08				DFL 259; LEY 19537; Art. 2.6.11 O.G.U.C., Art. 63 L.G.U.C., Art. 6.1.9 O.G.U.C., Art. 25 O. Local, Art. 38 O. Local							3
223-176	LAS TORCAZAS	110	S-6567	V-1927	C	18A	EDIFICIO VIVIENDA DE 13 PISOS, 18 DEPTOS. Y 3 SUBT.	VIVIENDA	INV. SYNERGETIX S.A.	PE	538	8.11.96	390	17.11.97		LEY 6071							2
223-261	LAS TORCAZAS	220 / 240	S-6825	V-2050	C	8C	2 EDIFICIO VIVIENDA 14 PISOS Y SUBT.	VIVIENDA	FERROVIAL INM. CHILE LTDA.	PE	173	5.06.98	186 127	11.08.99 28.09.00		DFL N° 259; LEY 19537/97							2
223-365	LAS TORCAZAS	200	S-6747	V-2045	C	12A	EDIFICIO VIVIENDA 17 PISOS Y 3 SUBT.	VIVIENDA	INM. EL TAMARUGO LTDA.	PE	73	20.03.98	367	22.06.99		LEY 19537/97							2
223-504	LAS TORCAZAS	150	S-6706	V-2059	C	16A	EDIFICIO VIVIENDA 13 PISOS Y 2 SUBT.	VIVIENDA	SOC. INM. PORTAL DEL PARQUE	PE	432	5.12.97	223	07.10.99		LEY 19537/97							2
293-15	LUZ PRESIDENTE RIESCO	2925 2953 2963	S-7137	V-2250	C	2A	EDIFICIO VIVIENDA DE 18 PISOS, 95 DEPTOS. Y 3 SUBT.	VIVIENDA	FRANCISCO JAVIER RECABARREN LIRA ALVARO GONZALEZ BAZAN FRANCISCO JAVIER DE IRUARRIZAGA SAMANIEGO PAULA GANA DEL RIO	AP PE	84/02 345/03				PE 31/1952								2

293-129	LUZ	2889	S-3989	V-0745	C	19 Y 21	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995	VIVIENDA		PE	192	1981			PA 1097/81									1
293-18	ISIDORA GOYENECHEA	2888	L-0149		C	18	COMERCIO	COMERCIO																
293-19	ISIDORA	2890	L-0149		C	17	AMPLIACION Y HABILITACION RESTAURANT		INM. VALLE DE ORO LTDA.	POM	10		27	38399	PE 072/43	Art.124 L. G. U. C.								
293-19	ISIDORA	2896	L-0149		C	17																		
293-21	ISIDORA	2908	L-0149		C	15	COMERCIO	COMERCIO		CD	579/79													
293-22	ISIDORA	2918	L-0149		C	14																		
293-307	PRESIDENTE RIESCO	2965	S-5496	V-1255	C	3-A	EDIFICIO DE 14 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	INM. LA CASTELLANA S.A	PE	1442	10.12.85	217	19.02.91		DFL N° 2959; LEY 6071/57								1
293-36	BENJAMIN	2968	S-0207		C	C	SERVICIOS PROFESIONALES		INM. E INV. BANNEK S.A.	DECRETO	2463													
293-36	PRESIDENTE	2969	S-0207		C	C	SII HABITACIONAL																	
293-53	LUZ	2909	S-3847	V-0744	C	21-A	EDIFICIO DE 13 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	COPIHUE DFL N° 2 LTDA	PE	667	08.08.89	239	30.03.92		DFL N° 2959; LEY 6071/57								1
293-257	LUZ	2943	L-0149	V-1010	C	26	EDIFICIO DE 8 PISOS Y 28 DEPTOS.	VIVIENDA	INM. LUZ LTDA	PE	1429	26.08.87	268	15.09.88		DFL N° 2959;								1
293-31	BENJAMIN	2964	S-0207	V-0472	C	A Y B	EDIFICIO DE 3 PISOS	VIVIENDA	CIA. LTDA	PE	72	29.05.57	526	12.09.59										1
293-41	BENJAMIN	2960	L-0149	V-0472	C	6	EDIFICIO DE 4 PISOS	VIVIENDA	ISAAC COHEN Y OTROS	PE	936	31.12.75	420	13.09.77		DFL N° 2959;								1
293-385	BENJAMIN	2952	S-5624	V-1286	C	7-A	EDIFICIO DE 15 PISOS + SUBTERRANEO Y SALA DE MAQUINAS	VIVIENDA	CONSTRUCTORA DALMACIA S.A	PE	234	06.03.90	920	05.09.91		LEY 6071								1
293-480	LUZ	2929	S-5903	V-1391	C	23-A	EDIFICIO DE 20 PISOS Y SUBTE	VIVIENDA	M.G.M S.A	PE	1162	30.09.91	888	30.10.92		DFL N° 2959;								1
293-740	BENJAMIN	2944	S-6049	V-1469	C	9A	EDIFICIO DE 8 PISOS Y SUBTERRANEO	OFICINAS Y LOCAL COMERCIAL	CONSTRUCTORA BENJAMIN LTDA	PE	262	11.05.92	494	20.07.93		LEY 6071								1
293-20	ISIDORA GOYENECHEA BENJAMIN	2918 2926 2932	L-0149		C	16	EDIFICIO VIVIENDA DE 15 PISOS, 61 DEPTOS, 12 OFS., 2 LOCALES Y 4 SUBT.		INM. NUEVA ISIDORA	RAP	54/2019					DFL 2/59; LEY 19537; ART. 2.6.11 O.G.U.C.; ART. 63 L.G.U.C.								2
295-11	BENJAMIN/PD TE. RIESCO	2965 / 2971	L-0149		D	1A	REGULARIZA DE COMERCIO DE 2 PISOS Y SUBT.		INM. SAN FELIPE S.A.	POM	104/11				PE 96/42									
295-12	PRESIDENTE	2975	L-0149		D	2	SERVICIOS PROFESIONALES		LEIA ANANIAS FACUSE	DEC / LR	782/90 / 777-				PE 53/49									
295-16	ISIDORA GOYENECHEA	2922	S-8010		D	17	AMPLIACION MICROEMPRESA		INM. PAIDAHUE S.A.	LR	777-393 / 2001													
295-17	ISIDORA GOYENECHEA	2924	S-8010		D	16																		
295-18	ISIDORA GOYENECHEA	2926	S-8010		D	16	MODIFICACION DE RESTAURANT		INM. INERSA SPA	RESOL 6	378/19				POM 105/04	ART. 124 L.G.U.C.								
295-19	ISIDORA	2930	L-0149		D	16	AMPLIACION RESTAURANT		INM. COFEROLI S.A.	PE	44/09				PE 107/41	Art. 2.4.1 O.G.U.C.								
295-22	ISIDORA GOYENECHEA/ SAN SEBASTIAN	2940 / 2946	L-0149		D	13	MODIFICACION RESTAURANTE Y CAFETERIA		MARIA ANGELICA DE MARTINI ZACCARELLI PAULINA LLUCIA DE MARTINI ZACCARELLI PIERINA DE MARTINI ZACCARELLI	RESOL 6	289/16				PE 112/15									3
295-330	SAN SEBASTIAN	2960	S-5605	V-1244	D	10A	ALTERACION RESTAURANT	RESTAURANT	INV. RUS LTDA.	RES. 6ª	492/17				PE 025/41 PR 1712-104/87 PA 359/98 POM 053/99 POM 380/10	ART. 2.4.2 O.G.U.C.								
295-447	BENJAMIN	2935	L-0149	V-1330	D	19	OFICINAS	OFICINAS							PE 108/91									
295-516	SAN SEBASTIAN / PRESIDENTE RIESCO	2980 / 2981	S-5591	V-1463	D	6A	EDIFICIO DE 14 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	DE SARRICOLLO INMOBILIARIO V.E.S.A	PE	963	01.03.89	438	01.07.93	PE 170/53 PE 232/54	DFL N° 2959; LEY 6071								1
295-619	PRESIDENTE RIESCO	2977	L-0149	V-1061	D	3	EDIFICIO DE 9 PISOS I 12 DEPTOS	VIVIENDA	SOC. INMOBILIARIA DON GERMAN LTDA	PE	443	03.05.88	958	23.06.89		DFL N° 2959; LEY 6071								1
295-10	BENJAMIN	2963	L-0149		D	1B	OFICINA	OFICINA																
295-158	SAN SEBASTIAN	2966	S-5663	V-1245	D	9-A	EDIFICIO 15 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA LICANRAY LTDA	PE	837	15.06.90	144	20.01.91	PE 141	DFL N° 2959; LEY 6071								1
295-233	BENJAMIN	2959	S-5303	V-1105	D	D-1	EDIFICIO DE 9 PISOS	VIVIENDA	CONSTRUCTORA DALMACIA S.A	PE	729	19.06.89	1060	19.11.89		DFL N° 2959; LEY 6071								1
295-37	BENJAMIN	2943	L-0149	V-0821	D	20	EDIFICIO DE 9 PISOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA BENJAMIN LTDA	PE	925	29.07.91	841	15.12.93	PE 152/53	DFL N° 2959; LEY 6071 D.L. 3468								1
295-5	BENJAMIN	2945	L-0149	V-0821	D	21	AMPLIACION SERVICIOS PROFESIONALES /EDIFICIO	SERVICIOS		RES. 6ª	34	20.02.97			PE 134/89									
295-6	BENJAMIN	2949	L-0149		D	23-A	EMBAJADA DE RUMANIA																	
295-7	BENJAMIN	2955	L-0149		D	23-B	S-5303 SEGÚN PLANO L-149																	
295-748	SAN SEBASTIAN	2970	S-6214	V-1710	D	7A	EDIFICIO DE 12 PISOS Y 2 SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA SEGURIDO DIRECTORIO S.A	PE	1846	29.12.92	587	08.03.94		DFL N° 2959; LEY 6071								1
295-1	BENJAMIN	2929	S-4115	V-0892	D	18A	EDIFICIO DE 12 PISOS Y 1 SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA LOS CRISANTEMOS DFL 2 LTDA	PE	222	13.02.85	953	11.11.86		DFL N° 2959; LEY 6071 10.206 / 84								1
295-868	SAN SEBASTIAN	2952	L-0149	V-2009	D	12	EDIFICIO 8 PISOS Y 3 SUBTERRANEO	SERVICIOS	INM. SAN SEBASTIAN S.A.	PE	349	17.03.97	361	23.12.1998		LEY 19537								2
295-645	ISIDORA GOYENECHEA	2932	S-6175	V-1500	D	A-1	DIVISION DE LA UNIDAD DENOMINADA LOCAL Y OFICINA 200 EN CUATRO UNIDADES	DE	INM. ALAMEDA LTDA.	POM	696 / 15				PE 57/92									1

300-219	PRESIDENTE RIESCO / SAN SEBASTIAN	2979 / 2997	S-7127	V-2260	E	23-A	EDIFICIO DE 16 PISOS, 158 DEPTOS. Y 3 SUBT.	VIVIENDA	INM. DRIMAC LTDA.	PE	381	06.11.03	140	13.06.05		DFL N° 2959; LEY 19.537 (CONDOMINIO TIPO A)							2
297-15	PRESIDENTE RIESCO / CARMENCITA	2999 / 290	S-0071		E	5-A	EDIFICIO DE 3 PISOS Y SUBTERRANEO	OFICINA	PUERTO DANUZ LTDA. INV. SANTA MAGDALENA LTDA.	PE	86	23.07.13			CD 335607	NINGUNA							2
297-16	ISIDORA	2962	L-0149		E	15-A	SERVICIOS PROFESIONALES Y COMERCIO			DECRETO	91/80 -													
297-190	ISIDORA GOYENECHEA	2966	L-0149	V-1054	E	14	EDIFICIO DE 8 PISOS, LOCAL COMERCIAL Y SUBTERRANEO	VIVIENDA		PE	763	25.08.88	822	13.06.89	PE 9343	DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-226	PRESIDENTE RIESCO	2995	S-5633	V-1294	E	4-A	EDIFICIO DE 18 PISOS Y 1 SUBTERRANEO	VIVIENDA	SOC. INMOBILIARIA DON GERMAN LTDA.	PE	481	1990	1047	15.10.91		DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-27	CARMENCITA	208	L-0149	V-0691	E	10	EDIFICIO DE 6 PISOS (11 DEPTOS.)	VIVIENDA	EMPRESA CONSTRUCTORA ACRO LTDA.	PE	800	07.10.00	542	04.09.81		DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-307	ISIDORA GOYENECHEA	2990	S-5533	V-1242	E	12-A	EDIFICIO DE 15 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA JCE SANTIAGO S.A.	PE	1434	14.12.89	163	31.01.91		LEY 6071							1
297-70	SAN SEBASTIAN	2953	S-5101	V-0979	E	17-A	EDIFICIO DE 12 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIO V.E. LTDA.	PE	1402	21.08.87	444	14.06.88		DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-147	CARMENCITA	246	L-0149	V-0995	E	7	EDIFICIO DE 8 PISOS	VIVIENDA	CONSTRUCTORA DALMACIA S.A.	PE	388	24.03.87	635	08.08.88	PE 14040	DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-838	CARMENCITA	262	L-0149	V-2281	E	6	EDIFICIO VIVIENDA 5 PISOS, 14 DEPTOS. Y 2 SUBT.	VIVIENDA	INM. LOFT CARMENCITA LTDA.	PE	344	21.12.04	322	29.12.05		LEY 19537 condominio tipo A; Art. 2.6.11 O. G. U. C.; Tabla A Predio Residual							2
297-26	CARMENCITA	272	S-0071		E	5-B	SERVICIOS PROFESIONALES Y COMERCIO			DECRETO	1340	1993			PE 040/48 PA 364/93								
297-5	SEBASTIAN	2957	L-0149		E	19	AMPLIACION VIVIENDA HABILITACION PARA CAMBIO DE DESTINO A SERVICIOS		INM. E INV. LA PLAZA LTDA.	PE	20.02.00	20.05.11			PE 130/41 / PR 100/10								
297-508	SAN SEBASTIAN	2967	L-0149	V-1805	E	21 Y 22	EDIFICIO DE 14 PISOS Y 4 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA M Y B LTDA.	PE	128	19.02.93	15	12.01.96		DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-826	SAN SEBASTIAN	2965	L-0149	V-1790	E	20	EDIFICIO DE 7 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA CIDEPA LTDA.	PE	728	15.09.92	493	23.10.95		DFL N° 2959; LEY 6071							1
300-1	CARMENCITA	220	S-6725	V-2032	E	9A	EDIFICIO VIVIENDA DE 14 PISOS, 72 DEPTOS. Y 3 SUBT.	VIVIENDA	INM. DON ALBERTO S.A.	PE	398	28.10.97	88	25.03.99		DFL 2959; LEY 19537; LEY 6071							2
297-1	ISIDORA	2960	L-0149		E	15-B	COMERCIO	COMERCIO		DECRETO	822	1979	59	1987	PA 1712/87								
297-2	SAN	2947	L-0149		E	16	SERVICIOS PROFESIONALES Y COMERCIO			DECRETO	950	1993	128	1995	PA 1301/85								
297-380	CARMENCITA	192	L-0149	V-1538	E	11	EDIFICIO DE 8 PISOS Y SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA CARMEL S.A.	PE	1019	17.12.92	78	03.02.94	PE 5242	DFL N° 2959; LEY 6071							1
297-437	PRESIDENTE	2993	L-0149	V-1496	E	3	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (9 PISOS)	VIVIENDA		PE	704	1954											1
299-158	PRESIDENTE RIESCO / CARMENCITA	3009 / 275	S-5063	V-1000	F	1-A	EDIFICIO DE 15 PISOS Y SUBTERRANEOS	VIVIENDA	CONSTRUCTORA PRESIDENTE RIESCO S.A.	PE	1601	23.09.87	676	25.08.89		DFL N° 2959; LEY 6071 LEY 18591							1
299-325	GOYENECHEA CARMENCITA AUGUSTO LEGUIA	3000 185 180	S-7230-A	C-2437	F	A-1	2 EDIFICIOS SERVICIOS PROFESIONALES, COMERCIO, HOTEL, CENTRO DE CONVENCIONES Y VIVIENDA DE 27 Y 30 PISOS, PISO MECANICO Y 8 SUBT.	SERVICIOS	ISIDORA 3000 S.A.	PE	122		313 074 308 398	23.12.08 23.03.09 30.09.09 09.12.09		LEY 19537; Art. 2.6.11 O. G. U. C.; Art. 2.6.4 O. G. U. C.; Art. 30 O. Local							3
299-57	PRESIDENTE RIESCO / AUGUSTO LEGUIA NORTE	3069 / 280	L-0249	V-0016	F	5	EDIFICIO DE 3 PISOS	VIVIENDA	JUAN ERICH AVIANI	PE	347	24.12.54	S/N	03.03.55									1
299-132	AUGUSTO LEGUIA NORTE	224	L-0249	V-0228	F	A Y B	EDIFICIO DE 4 PISOS	VIVIENDA Y COMERCIO	PEDRO GRANELLA MUZIO	PE	305	05.05.60	S/N	03.02.70	PDM 10/14	LEY 6071							1
299-151	LEGUIA	262	L-0249		F	A	CASA A, B, C, D																
299-276	AUGUSTO LEGUIA NORTE	250	S-6128	V-1714	F	A	EDIFICIO 9 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	VIECORAL S.A.	PE	687	08.09.92	523	15.09.94		DFL N° 2959; LEY 6071							1
299-30	CARMENCITA	245	S-0444	V-0007	F	A	EDIFICIO DE 3 PISOS	VIVIENDA		PE	98	09.09.49	S/N	28.12.51		LEY 6071							1
299-36	CARMENCITA	261 /	S-0444		F	B	OFICINAS	OFICINAS															
299-27	CARMENCITA	227	S-7410		F	B-1	ESTACIONAMIENTO HOTEL W																
307-181	PRESIDENTE RIESCO	3201	S-5152	V-1022	G	4A	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (16 PISOS)	VIVIENDA		PE	1719	1987		PE 1122/88	PE 1719/87								1
307-287	PRESIDENTE RIESCO	3321	S-4134	V-0976	G	6-26/a	EDIFICIO DE 14 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA SEGOVIA DFL 2 LTDA.	PE	1067	26.08.83			PE 36353	DFL N° 2959; LEY 6071 DL 3469/80							1
307-358	PRESIDENTE RIESCO	3355	S-5672	V-1204	G	7A	EDIFICIO DE 16 PISOS (13 DEPTOS) Y 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA Y COMERCIAL AVILA LTDA.	PE	529	16.05.89	1109	13.09.90	PE 60/955	LEY 6071							1
307-410	PRESIDENTE RIESCO/ENRIQUE FOSTER NORTE	3421 / 292	S-5830	V-1429	G	9A	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (13 PISOS)	VIVIENDA		DEC	1795	1989	39	1990	PE 028/46 PA 1081/88								1
307-9	PRESIDENTE	3237	S-2981		G	A	CASA A COMERCIO			DECRETO	1843	1989	2	1990	PE 151/53								
307-49	PRESIDENTE	3237	S-2981		G	B	CASA B VIVIENDA			LR 777	56	11.03.05			PE 151/53								
307-50	PRESIDENTE	3237	S-2981		G	C	CASA C VIVIENDA								PE 151/53								
307-51	PRESIDENTE	3237	S-2981		G	D	CASA D VIVIENDA								PE 151/53								
307-11	PRESIDENTE	3261	S-0200		G	B	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA																

307-13	PRESIDENTE RIESCO	3265	S-0200		G	D	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA			DECRETO	1193	1994	107	1997	PE 058/50 PA 279/97								
307-6	PRESIDENTE	3151	S-7992	C-2959	G	3A	COMERCIO	COMERCIO		DECRETO	1253	1990			PE 074/48								
307-10	PRESIDENTE	3259	S-0200		G	A Y B	COMERCIO: LOCAL DE VENTA ROPA			DECRETO	1332	1989	83	1990	PA 014/90								
307-12	PRESIDENTE RIESCO	3263	S-0200		G	C	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA			DECRETO	1219	1994	2	1996	PE 058/50 PA 3119/87								
307-111	GLAMIS	3350	S-0285	V-0611	G	15 Y 16	EDIFICIO DE 10 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA RODAS LTDA.	PE	680	11.09.78	319	08.08.80	PE 24/51	DFL N° 259; LEY 6071; DL 557/76; DL 1908/77								1
307-45	GLAMIS	3140	S-2184	V-0133	G	2	EDIFICIO DE 2 PISOS (4 DEPTOS)	VIVIENDA	JOSE CARACCI VIGNATI	PE	259	19.08.63	S/N	21.03.65		LEY 6071								1
307-21	GLAMIS	3164	L-0149		G	19	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL																	
307-26	GLAMIS	3278	L-0149		G	24	EDIFICIO DE 3 PISOS (6 DEPTOS)	VIVIENDA	LUIS CORREA PRIETO	PE	178	14.12.49	S/N	10.11.53	PE 264/87									1
307-710	GLAMIS	3296	S-6389		G	25-A	EDIFICIO 14 PISOS Y 2 SUBT. (CAMBIO A 8 PISOS)	VIVIENDA	INV. E. U. LTDA.	PE	65	4.03.03	213	28.07.09										3
307-38	GLAMIS	3404	L-0149		G	13	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL								PE 81/49									
307-39	GLAMIS	3432	L-0149		G	13	OFICINA SEGÚN SII		INMOBILIARIO ABA SPA															
307-40	GLAMIS/ENRI	3442 /	L-0149		G	13	OFICINA SEGÚN SII		DUSAILLANT NIELSEN															
307-455	GLAMIS	3242	S-6149	V-1490	G	23-C	EDIFICIO DE 9 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	SOCIEDAD INMOBILIARIA TALASIA LTDA.	PE	680	08.09.92	663	24.03.93		DFL N° 259; LEY 6071								1
307-502	GLAMIS	3200	S-6064	V-1512	G	17-A	EDIFICIO DE 14 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA ACE ARIES LTDA.	PE	521	18.07.92	832	30.11.93	PE 12/44	DFL N° 259; LEY 6071								1
307-623	ENRIQUE FOSTER	242	S-6217	V-1564	G	11-A	EDIFICIO DE 14 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	COMERCIAL BORE AL LTDA.	PE	999	30.12.92	236	26.04.94		DFL N° 259; LEY 6071								1
307-731	GLAMIS	3388	L-0149	V-2228	G	14	EDIFICIO DE 4 PISOS + PISO RETIRADO + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	MARIANNE BALZE	PE	165	17.06.03	172	12.08.04		DFL 259; LEY 19537 LEY 6071								1
309-52	AUGUSTO LEGUIA NORTE	255	S-6211	V-1674	G	1-A	EDIFICIO DE 15 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA LUZ LTDA.	PE	910	17.11.92	321	31.05.94	PE 14/95	DFL N° 259; LEY 6071								1
301-144	ISIDORA	3250 /	S-6444	V-1838	H	8-A	EDIFICIO OFICINA ANTERIOR A 1995 (14 PISOS)	OFICINA							PE 92/95									1
301-21	LA PASTORA	190	L-0149	V-0610	H	6	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (4 PISOS)	VIVIENDA																1
301-305	GOYENECHEA/ GLAMIS	3162 3174	S-6467-A	V-1944	H	E2-A	EDIFICIO OFICINAS Y COMERCIO DE 13 PISOS Y 4 SUBT.	OFICINAS	SOC. EL TATTERSAL S.A.	PE	189	7.04.95	84	13.04.98		LEY 6071								1
301-623	ISIDORA GOYENECHEA	3120	S-6779-A	V-2077	H	13-A	EDIFICIO MIXTO DE 17 PISOS Y 5 SUBT.	OFICINAS COMERCIO SERV. PUBLICO	CONST. MANANTIALES LTDA.	PE	210	20.06.98	39	03.03.00		DFL 259; LEY 19537 LEY 6071								2
301-68	AUGUSTO LEGUIA NORTE	191	S-5218	V-1047	H	1-A	EDIFICIO DE 13 PISOS (25 DEPTOS) + SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA GLAMIS LTDA.	PE	522	20.06.88	530	02.05.89		DFL N° 259; LEY 6071								1
301-20	LA PASTORA/GLAMIS	192 / 3251	L-0149		H	5	CAMBIO DE DESTINO A SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA		VLADIMIR TUMANI JURI	DECRETO	1789	22.07.99			PE 066/47 PA 067/47 PA 128/99 PE 129/99 PA 250/01									
301-6	GLAMIS	3161	L-0149		H	2	MICRO EMPRESA FAMILIAR OFICINA (PRDD INF AU 9213)		LUIS ENRIQUE SILVA RIVERA	LR 777	81	9.02.01												
301-18	LA PASTORA	174 / 180	L-0149		H	7	OFICINA SEGÚN SII		SOCIEDAD DE GESTION Y DESARROLLO INMO SA															
301-37	GLAMIS	3241	S-2233	V-1304	H	4	EDIFICIO DE 9 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	COMUNIDAD EDIFICIO GLAMIS	PE	979	01.08.90	1845	15.10.91		DFL N° 259; LEY 6071								1
301-7	GLAMIS	3191	L-0149		H	3	MICRO EMPRESA FAMILIAR OFICINA (PREDIO RESIDUAL DE DENSIFICACION)		RENTAS LAGO VERDE LTDA	INF AU	92 /2013				PE 3/46									
301-14	ISIDORA GOYENECHEA	3200	S-5870		H	B1	REGULARIZACION EDIFICACION EXISTENTE DAÑADA A CONSECUENCIA DE CATASTROFE		INTERDESING S.A.	POM	521	42620				ART. 5.1.4 O.G.U.C.								
301-15	ISIDORA GOYENECHEA	3226	S-5870		H	B	COMERCIO	COMERCIO	INTERDESING S.A.															
305-9	ISIDORA GOYENECHEA	3322	L-0149		I	13	HABILITACION DE SALAS PARA EXPOSICION		INM. LA PASTORA SPA	RES. 6ª	415	18.08.16			PE 022/44 PA 107/90 PA 125/91 PE 103/92	ART. 2.4.2 O.G.U.C.								
305-118	GLAMIS	3333	S-5329	V-1104	I	2-A	EDIFICIO DE 16 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA GLAMIS S.A.	PE	969	21.10.88	1921	27.11.89		DFL N° 259; LEY 6071								1
305-15	ENRIQUE FOSTER NORTE	182	L-0149		I	6	HABITACIONAL SEGÚN SII																	
305-17	LA PASTORA	181	S-3951	V-0754	I	1A	EDIFICIO DE 17 PISOS + LOCAL COMERCIAL + SUBTERRANEO	HABITACIONAL COMERCIAL	CONSTRUCTORA SEGOVIA DFL 2 LTDA.	PE	662	29.05.01	296	28.04.02		DFL N° 259; LEY 6071 DL 3469/80								1
305-16	ENRIQUE	196	L-0149		I	5	HABITACIONAL SEGÚN SII																	
305-1	LA PASTORA	169	L-0149		I	13 Y	SITIO ERIAZO																	
305-117	ISIDORA	3372	L-0149		I	10 Y	JUZGADOS	JUZGADOS																
305-14	ENRIQUE FOSTER NORTE	172	L-0149		I	7	RESTAURANTE	RESTAURANTE	ALIMENTOS JAPONESES LTDA	DEC	1741	1989	77	1989	PE 108/44 PA 119/89									
305-221	ISIDORA GOYENECHEA	3434	S-5169	V-1024	I	8-A	EDIFICIO DE 17 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	SOCIEDAD CONSTRUCTORA CALLAO LTDA.	PE	2991	30.12.07	164	31.01.09		DFL N° 259; LEY 6071 DL 3469/80								1

305-299	ISIDORA GOYENECHEA	3346	L-0149	V-1332	I	12	EDIFICIO DE 7 PISOS + SUBTERRANEO + SALA DE MAQUINAS	VIVIENDA	INMOBILIARIA GOLD LTDA	PE	1444	16.11.90	200	11.03.92		LEY 6071							1
311-11	PRESIDENTE	3473	L-0149		J	2	OFICINA SEGÚN SII		BENJAMIN DAVILA														
311-13	GOYENECHEA/ E.FOSTER	3456 / 161	L-0149		J	16	AMPLIACION RESTAURANT		INV. LUBASTE LTDA.	POM	300	20.06.05	148	22.06.05	PA 248/94								
311-673	ISIDORA GOYENECHEA	3520	S-7152	V-2286	J	12-A	COMERCIO SERVICIOS PROFESIONALES SERVICIOS PUBLICOS Y COMERCIO DE 19 PISOS Y 6 SUBT.	SERVICIOS	ISIDORA DOS MIL CUATRO S.A.	PE	48	17.02.04	240	13.10.05		LEY 19537; Art. 2.6.11 O.G.U.C.							2
311-28	PRESIDENTE RIESCO/MAG DALENA	3535 / 290	S-4252	V-0780	J	3-A	EDIFICIO DE 15 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	CONSTRUCTORA MOLINA MOREL 44 LTDA	PE	217	18.03.82	775	15.12.82		DFL N° 259; LEY 6071							1
311-3	ENRIQUE	203	L-0149		J	18	SERVICIOS PROFESIONALES Y SALUD / OFICINAS Y			DEC	744	1995	149	1996	PA 349/96								
311-376	MAGDALENA	206	S-6157	V-1699	J	10-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + 2 SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA GENOVA LTDA	PE	783	14.03.93	428	03.08.94		DFL N° 259; LEY 6071							1
311-9	ENRIQUE	291 /	S-0053		J	A	COMERCIO: BOUTIQUE			DEC	1170	1989	43	1989	PA 2263/87								
311-191	ENRIQUE	265	S-4122	V-0955	J	21-A																	
311-21	MAGDALENA	244	L-0149		J	7	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		ENRIQUE SHEPFLER														
311-270	MAGDALENA	222	S-5869	V-1381	J	8-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA CRUZ DE FROWARD LTDA	PE	967	1991	899	02.11.92		DFL N° 259; LEY 6071							1
311-520	ENRIQUE	211	S-6259	V-1747	J	19-A	EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (14 PISOS)	VIVIENDA		PE	1036	1992			PE 6/45								1
311-8/24	ENRIQUE	271	S-0053	V-0044	J	B	DEPARTAMENTOS A Y B; HABITACIONAL SEGÚN SII	A															
311-213	ENRIQUE FOSTER	169	S-5861	V-1355	J	17-A	EDIFICIO DE 12 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA LONCOCHE LTDA.	PE	888	17.07.91	553	19.06.92	PE 204/05 PE 180/06	LEY 6071							1
311-14	ISIDORA	3476	L-0149		J	15	COMERCIO SEGÚN SII		COMERCIAL LAS URBINAS														
315-23	PRESIDENTE RIESCO	3619	L-0149	C-2672	K	4	EDIFICIO VIVIENDAS DE 5 PISOS Y 1 SUBT. CON 20 DEPTOS. +PISO MECANICO Y PISO RETIRADO	VIVIENDAS	INM. Y CONST. CANDELARIA S.A.	PE	115	9.08.12				DFL 2/59; LEY 19537; ART. 2.6.11 O.G.U.C.							3
315-40	EL GOLF	192	S-3659-	V-0622	K	13-A1	EDIFICIO DE VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (15 PISOS)	VIVIENDA		PE	245	1979											1
315-54	EL GOLF	198	L-0149	V-0669	K	11 Y 12	EDIFICIO DE VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (15 PISOS)	VIVIENDA					326	1981									1
315-20	MAGDALENA	291	L-0149		K	1A	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		AMALIA ROMANINI														
315-216	PRESIDENTE RIESCO	3565	S-5592	V-1229	K	2A	EDIFICIO DE 15 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	DESARROLLO INMOBILIARIO V.E S.A	PE	962	01.09.89	1712	11.12.90	PE 165/54	LEY 6071							1
315-24	PRESIDENTE RIESCO	3641	L-0149	V-0905	K	5	EDIFICIO DE 18 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	EMPRESA CONSTRUCTOR CIDEPA LTDA	PE	710	24.06.86	518	05.06.87		DFL N° 259; LEY 6071							1
315-417	ISIDORA GOYENECHEA	3600	S-6325	V-1745	K	17-A	EDIFICIO DE 11 PISOS + 3 SUBTERRANEOS	OFICINAS COMERCIO	INMOBILIARIA FIAM ISIDORA S.A.	PE	8	10.01.94	151	29.03.95		LEY 6071							1
315-545	ISIDORA GOYENECHEA / EL GOLF	3642 / 160	L-0149	V-2062	K	15	EDIFICIO COMERCIO, SERVICIO PROFESIONAL Y SERVICIO PUBLICO DE 6 PISOS, DUPLEX Y 4 SUBT.	COMERCIO	CIA DE SEGUROS DE VIDA CONSORCIO NACIONAL DE SEGUROS	PE	284	21.08.97	287	8.10.98		LEY 19537							2
315-10	MAGDALENA	245	S-1675		K	5	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES FK LTDA														
315-11	MAGDALENA	249	S-1675		K	6	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES FK LTDA														
315-12	MAGDALENA	251	S-1675		K	7	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES FK LTDA														
315-13	MAGDALENA	253	S-1675		K	8	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES FK LTDA														
315-14	MAGDALENA	255	S-1675		K	9	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		SCHARFSTEIN S.A														
315-15	MAGDALENA	257	S-1675		K	4	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES FK LTDA														
315-17	MAGDALENA	261	S-1675		K	2	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES Y														
315-16	MAGDALENA	259	S-1675		K	3	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		FOSTER 23 S.A														
315-18	MAGDALENA	265	S-1675		K	1	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA			DEC	1183	1992	86	1992	POM 355/92								
315-19	MAGDALENA	275	L-0149		K	1B	SERVICIOS PROFESIONALES: SERVICIOS			DEC	3004	2004	0	0	PA 419/93								
315-282	MAGDALENA	233	S-6098	V-1708	K	A-1	EDIFICIO DE 13 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA CRUZ DE FROWARD LTDA	PE	948	25.11.92	487	01.09.94		DFL N° 259; LEY 6071							1
315-634	EL GOLF /PDTE. RIESCO	280 / 3673	S-7212	V-2326	K	6-A	EDIFICIO VIVIENDA 26 PISOS, 48 DEPTOS. Y 2 SUBT.	VIVIENDA	DESARROLLO INM. F.F.V. S.A.	PE	289	26.10.04	213	20.09.06	R6 165/06	DFL 259; LEY 19537; Art. 2.6.11 O. G. U. C.							2
315-32	EL GOLF	254	L-0149		K	9	EMBAJADA DE REPUBLICA CHECA		GOB. REPUBLICA SOCIAL DE CHECOSLOVAQUIA														
349-17	MAGDALENA	181	S-6224	C-2480	K	19-A	EDIFICIO DE 17 PISOS Y 7 SUBTERRANEOS	SERVICIOS COMERCIO	INM. Y CONST. CIEBO S.A.	PE	93	13.05.05	7	6.01.10		Art. 2.6.11 O.G.U.C.; Art. 5.1.16							3
319-308	EL GOLF	203 / 201	S-7213	V-2301	L	A1	2 EDIFICIOS VIVIENDA 21 PISOS, PISO MECANICO Y 2 SUBT.	VIVIENDA	DESARROLLO INM. F.F.V. S.A.	PE	305	03.11.04	110	30.05.06	R6 44/06	DFL 259; LEY 19537;							2
319-1	NUESTRA	175	S-0291		L	A	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		DESARROLLO														
319-10	SAN	216	S-0291		L	C	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		JAIME ALAMOS														
319-11	SAN FRANCISCO DE ASIS	218	L-0149		L	6	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA			DEC	491	1999			PE 072/46								
319-2	NUESTRA	179	L-0149		L	8	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA		PATRICIO GARCIA-	DECRETO	120	23.01.96			PE 336/50								
319-9	SAN	284	S-0291		L	B	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA			DECRETO	1131	2004			PA 106/04								
319-3	NUESTRA	185	L-0149		L	9	DESTINO **OTROS NO CONSIDERADOS** SEGÚN SII		INVERSIONES PATAGONIA														
319-32	PRESIDENTE RIESCO/SAN FCO. ASIS	3785 / 290	S-6594	V-2145	L	B1	EDIFICIO VIVIENDA DE 20 PISOS, 76 DEPTOS. Y 2 SUBT.	VIVIENDA	DESARROLLO INM. FFV S.A.	PE	97	07.06.01			PE 575/06	DFL 259; LEY 19537;							2
223-761	PRESIDENTE RIESCO	3845	S-6674	V-2121	M	A1	2 EDIFICIOS DE 17 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	DESARROLLO INM. FFV S.A.	PE	574	26.11.96	67	05.06.01	R6 6/201	LEY 6071							2
223-11	ALSACIA	127	S-0326		M	B	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		FERNANDO MONTERO						PE 41/49								

223-12	ALSACIA	129	S-0326		M	C	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		FOSTER 23 S.A						PE 41/49								
223-8	ALSACIA	123	L-0149		M	15	EDUCACION: JARDIN INFANTIL Y SALA CUNA		FELIX CHAPERO SOLAZ	RESOL. 1°	13	2009			OM 611/09								
223-9	ALSACIA	105	L-0149		M	14	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO OFICINA SEGÚN		INVERSIONES F K LTDA.														
303-10	ALSACIA	57	S-6782	V-2083	M	20A	EDIFICIO DE 17 PISOS + 3 SUBTERRANEOS	VIVIENDA COMERCIO	INVERSIONES Y DESARROLLO INDESARLTDA.	PE	211	30.06.98	80	07.06.00		DFL 2859; LEY 19537;							2
303-517	ALSACIA	181	S-6921	V-2136	M	1A	EDIFICIO DE 16 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA PARQUE ALAMEDA NUMERO DOS LTDA.	PE	129	09.06.00	141	04.10.01		DFL 2859; LEY 19537;							2
304-618	ALSACIA	145	S-7265	V-2330	M	1	EDIFICIO DE 17 PISOS + 3 SUBTERRANEOS	VIVIENDA		PE	79	15.04.05	239	08.11.06	PE 41/49	DFL 2859; LEY 19537;							2
223-7	ALSACIA	99	S-7435	C-2422	M	18A	EDIFICIO DE 15 PISOS + SALA DE MAQUINAS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INM. EL OLMO S.A.	PE	180	06.11.07	360	16.11.09		TERRENOS, PROYECCION DE SOMBRAS; LEY 19537; CABLEADO SUBTE.;							2
347-1	ALSACIA	151	S-7304	C-2415	M	4A	EDIFICIO DE 16 PISOS + 3 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INM. SANTA MARIA DE VIÑA S.A.	PE	229	14.11.05	154	3.07.08	F6 42607	LEY 19537; Art. 2.6.11 O.G.U.C.; Art. 5.1.18							2
223-87	ALSACIA	25	L-0149	V-0438	M		EDIFICIO VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (14 PISOS)	VIVIENDA		PA	209	1973											1
247-171	ALSACIA	150	S-6530	V-1898	N	7A1	EDIFICIO VIVIENDA DE 17 PISOS, 46 DEPTOS. + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INM. EL TAMARUGO LTDA.	PE	245	27.05.96	4	8.01.98		DFL 2859; LEY 6071							2
247-26	ALSACIA	132	L-0149		N	8	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		GUSTAVO GALLARDO														
247-328	ALSACIA BERNARDITA NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES	100 3850 133	S-6772	V-2079	N	11A	EDIFICIO DE 24 PISOS + DUPLEX + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INM. DEL PACIFICO LTDA.	PE	51	20.02.98	43	13.03.00		19537							2
247-38	NUESTRA SE ÞæORA DE LOS ANGELES	159	S-6553	V-1926	N	21A	EDIFICIO DE 14 PISOS (35 DEPTOS) + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INM. MAÑIHUAL DOS LTDA	PE	241	24.05.96	381	12.11.97		DFL 2859; LEY 6071							2
247-4	NUESTRA	149	L-0149		N	19	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES LA VENTANA														
247-5	NUESTRA	151	L-0149		N	20	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES LA VENTANA														
317-1	SAN FRANCISCO DE ASIS	205	S-7048	V-2201	N	1A	EDIFICIO DE 18 PISOS Y 3 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INM. ALIANZA DOS S.A.	PE	201	12.09.02	194	30.12.03	F6 20903	DFL 2859; LEY 19537;							2
247-619	ALSACIA	178	S-7775	C-2746	N	4-A	EDIFICIO VIVIENDA DE 13 PISOS, 46 DEPTOS., 11 OFS. Y 3 SUBT.	VIVIENDA	INM. LOS ANGELES S.A.	PE	123	2014	526	2016									3
221-128	ALSACIA	66	S-6053	V-1502	O	6A	EDIFICIO DE 14 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA CRUZ DE FROWARD LTDA	PE	205	28.03.97	769	12.11.93		DFL 2859; LEY 6071							1
221-214	EL GOLF	99	S-6630	V-2022	O	16A	EDIFICIO OFICINAS Y COMERCIO DE 16 PISOS Y 6 SUBT.	COMERCIO Y OFICINAS	INM. ISIDORA GOYENECHEA S.A.	PE	96	26.02.96	27	25.01.99		LEY 19537							2
221-24	NUESTRA SE ÞæORA DE LOS ANGELES	121	S-6043	V-1562	O	3A	EDIFICIO DE 16 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA LOS ANGELES BERNARDITA S.A	PE	238	26.03.92	235	24.04.94		LEY 6071							1
221-7	APOQUINDO	3742	L-0149		O	11-12-13-14-1	EMBAJADA ESPANA		EMBAJADA DE ESPANA														
221-554	APOQUINDO	3846	S-7169	V-2306	O	9A	EDIFICIO OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS PUBLICOS DE 21 PISOS, PISO MECANICO Y 5 SUBT.	OFICINAS	INM. Y CONST. ALSACIA S.A.	PE	267	7.10.04	86	12.04.06		LEY 19537; Art. 2.6.11 O. G. U. C.							2
217-291	APOQUINDO	3600	S-6555	V-1972	P	16-A	EDIFICIO SERVICIOS PROFESIONALES Y PUBLICOS DE 19 PISOS Y 5 SUBT.	SERVICIOS	CONST. INM. MAGAPOQ S.A.	PE	545	12.11.96	148	10.05.99		LEY 19537							2
217-18	EL GOLF	82	S-7298	V-0332	P	7-A	EDIFICIO SERVICIOS PROFESIONALES, SERVICIOS PUBLICOS Y COMERCIO 14 PISOS, PISO MECANICO Y 5 SUBT.	SERVICIOS	INM. Y CONST. ISIDORA S.A.	PE	9	16.01.06	264	3.09.09		LEY 19537; Art. 2.6.11 O.G.U.C.							3
217-45	MAGDALENA	75	S-3762	V-0606	P	21-A	EDIFICIO DE 11 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	MOLINA MOREL 44 LTDA.	PE	196	21.03.80	355	08.08.80		DFL 2859; LEY 6071							1
217-132	MAGDALENA	55	S-6403	V-1795	P	20-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + SALA DE MAQUINAS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	TORMAGALEDNES LTDA.	PE	521	09.09.94			PE 55/073	DFL 2859; LEY 6071							1
219-3	EL GOLF	150	S-6833	V-2103	P	6-A	EDIFICIO COMERCIO, OFICINAS Y SERVICIOS PUBLICOS DE 22 PISOS Y 7 SUBTERRANEOS	MIXTO	INM. Y CONST. ISIDORA S.A.	PE	18	29.01.99	162	21.12.00		LEY 19537/97 Y CONJUNTO ARMONICO							2
330-10	APOQUINDO/ EL GOLF	3650 50 40	S-6898	V-2211	P	12-A	EDIFICIO DE 21 PISOS SERVICIOS PROFESIONALES + COMERCIO + SERVICIO PUBLICO + 7 SUBTERRANEOS	MIXTO	INM. Y CONST. EL GOLF S.A.	PE	114	17.05.02	13	23.01.04		LEY 19537/97							2
215-383	APOQUINDO	3500	S-7068	V-2257	Q	14-A	EDIFICIO DE 16 PISOS + 6 SUBTERRANEOS	OFICINAS	INMOBILIARIA NETCOP S.A	PE	212	01.10.02	151	28.05.05		LEY 19537/97	8000	15000	530	PLACA 20 TORRE	39	166	2
2215-	I. GOYENECHEA/ ENRIQUE FOSTER NORTE	3477 3527 145 144	S-7220	V-2252	Q	1-A1	2 EDIFICIOS OFICINAS Y PLACA COMERCIAL 23 PISOS, DUPLEX Y 9 SUBT. Y DE 24 PISOS, DUPLEX Y 8 SUBT.	OFICINAS	INM. ISIDORA FOSTER S.A. INM. ISIDORA MAGDALENA S.A.	PE	325	1.12.04	312	24.10.07		LEY 19537 condominio tipo A. Art. 2.6.11 O. G. U. C.							2
215-324	MAGDALENA	76	L-0149	V-1078	Q	8	EDIFICIO ANTERIOR A 1995	ANTERIOR															1
215-38	MAGDALENA	74	L-0149		Q	9	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL																
215-44	ENRIQUE FOSTER NORTE	85	S-3874	V-0747	Q	20-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + SUBTERRANEO	HABITACIONAL	CONSTRUCTORA PASEUA LTDA.	PE	126	29.01.81	412	21.06.82	PE 129/42	DFL 2859; LEY 6071							1
215-225	MAGDALENA	32	S-5411	V-1110	Q	10-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + SUBTERRANEO	HABITACIONAL	DESARROLLO INMOBILIARIO V.E. LTDA.	PE	180	03.02.89	2003	19.10.89		DFL 2859; LEY 6071							1

215-188	ENRIQUE FOSTER NORTE	115	L-0149	V-0737	Q	22	EDIFICIO DE 5 PISOS + PISO ZOCALO + SUBTERRANEO	HABITACIONAL	FERNANDO JARA ANNAT	PE	466	10.06.80	91	28.01.82		DFL 2959; LEY 6071							1
215-130	ENRIQUE FOSTER NORTE	71	L-0149	V-0758	Q	19	EDIFICIO DE 9 PISOS + SUBTERRANEO	HABITACION Y COMERCIO	CONSTRUCCIONES DFL N° 2 C Y C LTDA	PE	297	10.03.83	543	18.08.82		DFL 2959; LEY 6071							1
199-19	ISIDORA GOYENECHEA / MAGDALENA	3527 / 140	S-7234	C-2396	Q	2-A2	2 EDIFICIOS OFICINAS Y PLACA COMERCIAL 23 PISOS, DUPLEX Y 9 SUBT. Y DE 24 PISOS, DUPLEX Y 8 SUBT.	OFICINAS	INM. ISIDORA FOSTER S.A. INM. ISIDORA MAGDALENA S.A.	PE	325	1.12.94	73 312	11.04.05(A) 24-10-07(B)		LEY 19537 condominio tipo A; Art. 2.6.11 O. G. U. C.							2
2215-488	APOQUINDO	3472 /	S-7588	C-2582	Q	17-B	2 EDIFICIOS SERVICIOS PROFESIONALES, SERVICIO	SERVICIOS	CONST. E INM. ENRIQUE	PE	76	31.08.10				Art. 2.6.11							3
227-283	ISIDORA GOYENECHEA	3365	S-6371	V-1796	R	3a-2	2 EDIFICIOS DE 12 Y 18 PISOS + 4 SUBTERRANEOS	OFICINA VIVIENDA	INM. ISIDORA GOYENECHEA S.A.	PE	376	21.06.94	154+	17.06.98		DFL 2959; LEY 6071							1
243-425	REYES LAVALLE	3320	S-6371	V-1796	R	3A-1	PLACA COMERCIAL EDIFICIO LAVAYE 3340	COMERCIAL															1
243-262	ISIDORA	3319	S-4882	V-0904	R	1A	EDIFICIO DE VIVIENDA ANTERIOR A 1995 (14 PISOS)	DE															1
243-7	ISIDORA	3417 /	L-0149	V-0017	R	7 Y 8	COMERCIO Y SERVICIOS PROFESIONALES: SALA DE	Y		DECRETO	2454	2003			PE 096/54								
243-8	REYES LAVALLE	3310 /	L-0149		R	17	COMERCIO: RESTAURANT			DECRETO	1154	2002	20	2002	PA 087/02								
243-23	ENRIQUE FOSTER NORTE	118	S-4058	V-0812	R	10-A	EDIFICIO DE 21 PISOS + 3 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	CONSTRUCCIONES DFL N° 2 C Y C LTDA	PE	657	29.05.81	720	04.11.83		DFL 2959; LEY 6071 DL 3469/80							1
243-362	LA PASTORA	121	L-0149	V-1822	R	18	EDIFICIO DE 7 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	OFICINAS	JUAN VERDAGUER PLANAS	PE	537	14.09.94			R6 6/96								1
243-6	ISIDORA	3403	L-0149		R	6	VIVIENDA ORIGINAL CON DESTINO HABITACIONAL		INVERSIONES PUAL SPA														
213-15	REYES LAVALLE	3385	L-0149	V-0559	S	2	EDIFICIO DE 4 PISOS Y SUBTERRANEO	VIVIENDA	ALEJANDRO ZAMPIGHI CAVALLI	PE	880	15.12.78	459	17.09.79		DFL 2959; LEY 6071							1
213-48	REYES LAVALLE	3415	S-5622	V-1319	S	3A	EDIFICIO DE 9 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIA LOS CERROS LTDA.	PE	318	09.03.90	12	08.01.92		DFL 2959; LEY 6071							1
213-1	EL	15 /	S-6448		S	11-A	HOTEL 15 PISOS Y 5 SUBT.		S.A.	PE	123	12.07.95	91	29.05.03	R6 85/03	NINGUNA							2
213-11	APOQUINDO	3442	L-0149		S	7	COMERCIO 2 PISOS SEGÚN SII		CODRIANSKY RODRIGUEZ														
213-9	APOQUINDO	3400	S-7020		S	10-B	EDIFICIO MUNICIPAL			PE	68	2002	99	2004									2
213-104	REYES LAVALLE/E. FOSTER NORTE	3427 / 80	S-6097	V-1511	S	4A-1	EDIFICIO DE 9 PISOS + LOCAL + OFICINA	MIXTO	INMOBILIARIA REYES LAVALLE N° 3427	PE	411	01.06.92	840	02.12.93		DFL 2959; LEY 6071							1
213-12	ENRIQUE FOSTER NORTE	22	L-0149		S	7	COMERCIO	COMERCIO	TALBOT HOTELS S.A														
213	APOQUINDO/ E. FOSTER NORTE	3430 / 30	S-7765		S	7-A	EDIFICIO HOTEL 17 PISOS Y 5 SUBTERRANEO	HOTEL	TALBOT HOTELS S.A.	PE	115	22.10.14			R6 648/17	SOMBRAS ART.2.6.11 O.G.U.C. FUSION TERRENOS ART. 63 L.G.U.C.; ART. 5.1.18 O.G.U.C. ART 38 PRC							2
211-1	APOQUINDO	3300	S-7293		S/M	A-1	CENTRO CIVICO Y TEATRO MUNICIPAL DE 4 PISOS Y 5 SUBT.		I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES	PE	36	12.03.07	310 350 380	30.09.09 03.11.09 01.12.09									3
241-24	DON CARLOS	3219	L-0149		T	3 AL 8	DEPARTAMENTOS	DEPARTAMENT	LORETO COUSIÑO DE	PE	13/42		1929	28.11.89		LEY 6071							
241-38	REYES LAVALLE	3238 /	L-0149		T	11 y	ESPARCIMIENTO Y TURISMO: RESTAURANTE		INVERSIONES NUEVA	DECRETO	522	1979											
241-39	LA PASTORA	110	L-0149		T	10	MODIFICACION SERVICIOS PROFESIONALES Y		INM. E INV. STANDFORD	RES. 6ª	162	29.04.10			POM 133/03	Art. 2.4.1 O.G.U.C.							
241-183	AUGUSTO LEGUIA NORTE	101	S-5515	V-1235	T	15A	EDIFICIO DE 28 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	MANQUEHUE 3 CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LTDA	PE	1235	03.11.89	25	07.01.91		DFL 2959; LEY 6071							1
241-37	REYES LAVALLE	3194	L-0149		T	13 Y	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINAS			DECRETO	1124	1980											
241-40	LA PASTORA	128	L-0149		T	9	AMPLIACION Y MODIFICACION A SERVICIOS PROFESIONALES PREDIO RESIDUAL OFICIO AU 144/07		SOC. INM. Y DE INV. GENERALES NOVA SCOTIA S.A.	PE	56	6.03.08	312	19.12.08	POM 056/04 PA 790/80 PE 79/80								3
241-45	AUGUSTO LEGUIA NORTE/DON	115 / 3137	S-5563	V-1349	T	1A	EDIFICIO DE 15 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	JULIO MAGRI Y EXEQUIEL FIGUEROA	PE	16	08.01.90	491	26.05.92		DFL 2959; LEY 6071							1
209-15	REYES LAVALLE	3191	S-4222	V-0748	U	2-A	EDIFICIO VIVIENDA DE 10 PISOS ANTERIOR A 1995	VIVIENDA		PE	1624	1981											1
209-210	REYES LAVALLE	3135	S-4059	V-1183	U	1-A	EDIFICIO OFICINA DE 13 PISOS ANTERIOR A 1995	OFICINA															1
209-129	APOQUINDO	3200	S-5069	V-1042	U	7A	EDIFICIO DE 12 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	OFICINA		PE	901	10.06.87	360	30.03.89	PE 28/94 PA 222/87	LEY 6071							1
209-349	EL REGIDOR	54-66	S-7063	V-2246	U	4A	EDIFICIO DE 10 PISOS + 6 SUBTERRANEOS	OFICINAS, SERV. PUBLICO Y COMERCIO	INM. Y CONST. EL REGIDOR	PE	4	09.01.03	195 239	14.09.04 09.12.04	R6 225/04	LEY 19537 condominio tipo A							2
209-656	APOQUINDO	3150	S-6853	V-2232	U	12-A	EDIFICIO OFICINAS DE 15 PISOS Y 5 SUBT.	OFICINAS	INM. SECURITY ONCE LTDA.	PE	95	10.05.95	159	30.07.04	R6 110/04	LEY 19537 condominio tipo A							2
205-22	APOQUINDO	3012	S-7986		V	17-A	COMERCIO	COMERCIO		CD	15	1977			PE 54/52								
205-23	APOQUINDO	3038	L-0149		V	16	HABILITACION RESTAURANT Y MODIFICACIONES INTERIORES		INM. Y CONST. SAN ANTONIO S.A.	POM	174	29.08.08	295	11.12.08	PA 574/94	Art. 2.4.2 O.G.U.C.							
205-26	APOQUINDO	3090	S-0007		V	13	COMERCIO: RESTAURANTE			DECRETO	315	1988	21	1988	PA 484/76								
205-290	APOQUINDO	3076	S-5310-A	V-1198	V	15-B	EDIFICIO DE 13 PISOS + 4 SUBTERRANEOS	OFICINAS	INMOBILIARIA E INVERSIONES "APOQUINDO S.A."	PE	323	06.04.89	994	03.08.90	PE 93/77	LEY 6071							1
205-10	DON CARLOS	3075	L-0149		V	4	EDIFICIO DE 3 PISOS	VIVIENDA	JUAN ERICH AVIANI	PE	58	16.06.49	S/N	26.11.47		LEY 6071							1

205-618	CARMENCITA	25	L-0149	V-1835	V	18-19	EDIFICIO DE 11 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	OFICINAS	LTDA	PE	267	12.05.95	384	28.08.96		LEY 6071								2
205-7	CARMENCITA	111	L-0149		V	1	EMBAJADA DREPUBLICA ARABE DE SIRIA (ORIGINAL)																	
205-1	CARMENCITA	13	S-7986		V	17-B	COMERCIO	COMERCIO	MARTICORENA Y CIA.	DECRETO	1005	1988	26	1995	PA 1877/87									
205-27	AUGUSTO LEGUIA NORTE	34	S-0007		V	12	COMERCIO Y OFICINAS			DECRETO	1318	1985	1 4	1988 1996	PE 110/46 POM 309/87									
205-3	CARMENCITA	45	L-0149		V	20	REMODELACION HOTEL		INM. E INV. DIRECTOR SPA	PE	24	26.02.18			PE 842/89 PA 830/90 PE 069/01									
2205-3	AUGUSTO LEGUIA NORTE	100	S-6709	V-2319	V	7A-1	EDIFICIO DE 15 PISOS Y 4 SUBTERRANEOS	OFICINAS + SERV. PUBLICO + 1 COMERCIO	INM. INGETASCO S.A.	PE	297	28.08.92	106	28.08.97	R6 72/06	LEY 6071								2
205-37	AUGUSTO	118	L-0149		V	5	SERVICIOS PROFESIONALES: TURISMO NAVIERO			DECRETO	577	1992	67	1992	PA 423/92									
205-399	CARMENCITA	91	L-0149	V-1133	V	24	EDIFICIO VIVIENDA DE 11 PISOS ANTERIOR A 1995	VIVIENDA	SOCIEDAD CONSTRUCTORA LICANRAY LTDA.	PE	374	1989												1
205-475	CARMENCITA	75	S-5455	V-1185	V	21-B	EDIFICIO 10 PISOS + SUBTERRANEO + 5 MAQUINAS	VIVIENDA	INMOBILIARIO V.E. S.A.	PE	363	14.04.89	789	02.07.98		DFL 2959; LEY 6071	1597		3	19.6	81	48		1
205-5	CARMENCITA	79	L-0149		V	23	EMBAJADA FRANCIA																	
403-17	APOQUINDO	2930	S-7544-A	C-2715	W	10-A	EDIFICIO DE 16 PISOS + SALA DE MAQUINAS + 5 SUBTERRANEOS (51.4 MTS)	OFICINAS	INM. APOQUINDO OFFICE S.A.	PE	100	21.07.09			R6 50/05	LEY 19537; ART. 2.6.11 O.G.U.C.; ART. 63 L.G.U.C.	1263	11953	4	0,28	0,31	132		3
203-192	APOQUINDO	3000	S-6169	V-1809	W	6-A	EDIFICIO DE 18 PISOS + 4 SUBTERRANEOS	OFICINAS	INMOBILIARIA INTA S.A.	PE	72	15.09.92	325	30.06.96	R6 9/95	LEY 6071	2193.90	28345	5.77	87,887 39,49	30	190		1
203-9	ROGER DE	2981	L-0149		W	5	COMERCIO	COMERCIO		DECRETO	1330	1985	59	1985	PE 134/40									
203-64	APOQUINDO	2858	S-4951	V-0981	W	13-A	EDIFICIO VIVIENDA DE 11 PISOS + 4 SUBTERRANEOS (MAS DEL 50% CD A OFICINA)	VIVIENDA Y COMERCIO	CONSTRUCTORA RIVOLA S.A.	PE	514	10.04.87	270 - 275	13.09.07	PA 213/87 PE 314/95	DFL 2959; LEY 6071	1038.1	5577.0		49.4		68.0		1
203-12	APOQUINDO	2902	L-0149		W	12																		
203-20	EL BOSQUE	55	L-0149	V-0161	W	15	EDIFICIO DE 4 PISOS	VIVIENDA	ICAGUIO	PE	42	20.03.57	S/N	11.02.59	PE 04/57									1
203-414	ROGER DE	2871	L-0149	V-0252	W	1	EDIFICIO VIVIENDA DE 5 PISOS ANTERIOR A 1995	VIVIENDA		PE	341				PE 34/96	R6 198/96								2
203-424	ROGER DE FLOR	2907	S-6944	V-2169	W	2-A	EDIFICIO DE 20 PISOS + 5 SUBTERRANEOS	MIXTO	INMOBILIARIA E INVERSIONES CHILE LTDA.	PE	286	22.12.00	144	11.09.02		DFL 2959; LEY 19537	2754	22698	0,64 (placa) 0,38 (torre)	5	0	293		2
203-8	ROGER DE	2971	L-0149		W	5	SERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA			DECRETO	1579	1989	67	1989	PA 128/97									
203-8	ROGER DE	2969	L-0149		W	5	REMODELACION LOCAL		CONST. E INM. LARRAIN	POM	181	25.05.04	51	16.06.04	PA 977/88									
203-8	ROGER DE	2973	L-0149		W	5																		
203-8	ROGER DE FLOR	2975	L-0149		W	5																		
239-21	ROGER DE	2996	L-0149		X	F	COMERCIO: AGENCIA DE PUBLICIDAD			DECRETO	1640	1992	108	1993	PA 073/56									
239-22	CARMENCITA	106	L-0149		X	E	AMPLIACION Y HABILITACION DE RESTAURANT A SERVICIOS PROFESIONALES SIN AFLUENCIA DE PUBLICO		INM. NEG LTDA.	POM	500	25.08.16			PE 013/43 PA 162/91 POM 050/05									
239-237	CARMENCITA	110	S-5263	V-1029	X	D-1	EDIFICIO DE 11 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	SOCIEDAD CONSTRUCTORA LICANRAY LTDA.	PE	409	26.05.86	127	24.01.87		DFL 2959; LEY 6071	916	3576		33		31		1
239-325	CARMENCITA	180	S-5857	V-1458	X	A1	EDIFICIO VIVIENDA DE 12 PISOS ANTERIOR A 1995	VIVIENDA																1
239-1	EL BOSQUE NORTE	101	L-0149		X	13	AMPLIACION RESTAURANT		INM. EL BOSQUE S.A.	RES. 6#	312	22.06.16			PE 1389/90	ART. 124 L.G.U.C.								
239-16	ROGER DE	2870	L-0149		X	13	COMERCIO: RESTAURANTE			DECRETO	114	1980	34	1990	PA 291/87									
239-17	ROGER DE	2894	L-149		X	15	AMPLIACION DE GIRO Y AMPLIACION RESTAURANT		MARIA TERESA NOGUERA	LR 777	171	10.06.05			PE 089/43									
239-189	DON CARLOS	2897	L-0149	V-1902	X	2	EDIFICIO DE 8 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	LOS HUILES DFL 2 LTDA.	PE	1302	02.12.85	302	31.03.87		DFL 2959; LEY 6071	878.0	2408.7		15.5	724.M2	25		1
239-20	ROGER DE FLOR	2950	L-0149		X	10	EDIFICIO DE 8 PISOS + SUBTERRANEO	OFICINAS	INM. NEG LTDA.	PE	949	02.08.91	57	27.01.94	R6 37/97	LEY 6071	490	2269		PLACA 31; TORRE		29		1
239-27	ROGER DE FLOR	2900	S-4032	V-0792	X	11-12-A	EDIFICIO DE 16 PISOS + LOCAL COMERCIAL (OFICINA) + SUBTERRANEO	OFICINAS	SOC. CONST. DE VIV. ECONO. "LO CURRO LTDA"	PE	561	08.05.81	227	15.04.83		DFL N° 2959; LEY 6071 DL 3469/80	1450	6667	3.9	38.7	40.8	67.0		1
239-387	EL BOSQUE NORTE	107	L-0149	V-1306	X	14	HABILITACION ACCESO PARA DISCAPACITADOS	ACCESO	INM. AMANECER LTDA.	PE	1005	1990												1
239-439	DON CARLOS	2939	S-6451	V-2149	X	3-A	EDIFICIO DE 11 PISOS, 128 DEPTOS. Y 3 SUBT. + 2 LOCALES + 2 OFICINAS	VIVIENDA	NACIONAL PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL MENOR	PE	293	29.05.95	184	21.12.01		LEY 6071	2105	15273	4.3	PLACA: 49.3 TORRE: 39.9	41.0	149.0		1
239-20	EL BOSQUE NORTE	123	S-7374-A	C-2451	X	15A	15 PISOS, SERVICIO PUBLICO, PLACA COMERCIAL Y 4 SUBT.	SERVICIOS	INM. NUMANCIA S.A.	PE	328	24.11.98	116 361	28.04.09 17.11.09		Art. 38 O. Local; Art. 2.6.11 O.G.U.C.						179.0		3
263-19	DON CARLOS	2986	L-0149		Y	9	3 PISOS, DEPTOS. 2-5-6-7-8 CON CD A SERVICIOS PROFESIONALES	VIVIENDA	OSCAR COMMENTZ	PE				R1 21/13	PE 69/47		327	220						1
263-29	CARMENCITA	136	S-4870	V-0906	Y	6A	EDIFICIO DE 9 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	INMOBILIARIO V.E. LTDA.	PE	816	18.07.86	602	30.06.87		DFL 2959; LEY 6071	1239	3444		25,47		23		1
263-911	ISIDORA GOYENECHEA	2985	S-6058	V-1734	Y	4-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	ALFONSO PIGNIENS ABAS	PE	297	13.04.92	81	13.02.95		LEY 6071	848	4432	346	24	76	37		1
263-12	ISIDORA GOYENECHEA	2971	L-0149		Y	3	COMERCIO DE 5 PISOS + SUBTERRANEO	COMERCIO	C. FEDERIC Y CIA LTDA.	PE	212	19.04.95				NINGUNA	490	1202	163	PLACA: 40,65 TORRE: 27,6		12		
263-140	DON CARLOS	2948	S-4050	V-0961	Y	11-A	EDIFICIO DE 13 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIAS UNIDAS S.A.	PE	636	28.05.87				DFL N° 2959; LEY 6071 DL 3469/80	2261	10049		39	65	84		1
263-243	EL BOSQUE NORTE	135	S-6839	V-1212	Y	15-B	EDIFICIO DE 15 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	OFICINA	CONSTRUCTORA ARIES EL BOSQUE	PE	1190	27.10.89	1380	19.10.90		LEY 6071	1411	8511	400	46		100		1

263-375	SAN SEBASTIAN	2871	L-0149	V-1376	Y	19	EDIFICIO DE 10 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA E. INVERSIONES VENCAL	PE	951	02.08.91	783	16.09.92	PA 90/88	DFL 2959; LEY 6071	774	2909		37		33	1
263-461	SAN SEBASTIAN	2909	L-0149	V-1474	Y	23	EDIFICIO DE 9 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA SAN SEBASTIAN	PE	264	31.03.92	469	14.07.93		DFL 2959; LEY 6071	875	4085		47 TORRE: 37	39	52	1
263-584	SAN SEBASTIAN	2881	S-6210	V-1696	Y	20-A	EDIFICIO DE 17 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	INMOBILIARIA DON MATEO S.A.	PE	1038	24.10.93	374	30.06.94		LEY 6071	1832	12434	497	37 TORRE: 28	46	148	1
263-9	SAN SEBASTIAN	2901	L-0149		Y	22	AMPLIACION Y HABILITACION JARDIN INFANTIL Y SALA CUNA		INVERSORA EL ROBLE S.A.	PE	164	3.10.07	143	23.06.08	PE 073/41								
263-11	ISIDORA GOYENECHEA	2947	L-0149	V-0481	Y	1 Y 2	EDIFICIO DE 10 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	CONSTRUCTORA YORUM VIVIENDAS ECONOMICAS	PE	503	02.09.76	S/N	19.12.77		DFL 2959; LEY 6071							1
273-176	CARMENCITA	130	S-6240	V-1984	Y	7-A	EDIFICIO DE 15 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	CONSTRUCTORA DIEZ LUDINGO WEIL	PE	70	28.01.93	235	23.06.97	PA 31/95	LEY 6071	2082	9000	292	10	61	50	1
273-1	DON CARLOS	2898	S-6054	V-1883	Y	13-A	EDIFICIO DE 12 PISOS + 2 SUBTERRANEOS	VIVIENDA	SHAPIRA Y EZQUENAZI	PE	727	15.09.92	168	15.05.97	PE 273/95	LEY 6071	1300	6560	394	47 TORRE: 33	44	70	1
263-4	EL BOSQUE	0145	S-7456		Y	17-B	AMPLIACION BAR RESTAURANT		UNITED TRADING	PE	127	24.09.09				Art. 63 L.G.U.C.;							
281-463	ISIDORA GOYENECHEA	2939	S-6626	V-2018	Z	9-A	EDIFICIO DE 17 PISOS + 5 SUBTERRANEOS	OFICINAS	RENTA ISIDORA S.A	PE	593	10.12.96	33	28.01.99		LEY 6071 LEY19537	2074	19057		53 TORRE: 38		284	2
281-9	ISIDORA GOYENECHEA	2891	L-0149		Z	1	OKMARKET (MODIFICACION RESTAURANTE)		PRINCIPAL VIDAC	PA	179	12.08.02	72	19.03.09	PE 109/77								
281-10	ISIDORA GOYENECHEA	2895	L-0149		Z	2	AMPLIACION COMERCIO		JORGE IVANOVIC SAAVEDRA	PE	94	11.08.11	12	11.01.13	PE 385/91 PE 53/92 PE 94/12	Art. 124 L.G.U.C.							
281-15	ISIDORA GOYENECHEA	2919	L-0149		Z	6	EDIFICIO COMERCIO Y EXPOSICION DE 3 PISOS Y SALA DE MAQUINAS		MARIA XIMENA BLUMER GUERRERO	PE	222	14.05.96	7	13.01.98									
281-27	ISIDORA GOYENECHEA	2925	L-0149	V-0545	Z	7	EDIFICIO DE 3 PISOS	OFICINAS	CONSTRUCTORA EDIGO LTDA.	PE	246	09.05.79	355	19.07.79		NINGUNA	1000	1163					1
281-46	SAN SEBASTIAN	2890	L-0149	V-1220	Z	11	EDIFICIO DE 8 PISOS + SUBTERRANEO	VIVIENDA	ARQCIAMA LTDA.	PE	1511	29.10.89	1512	09.11.90		DFL 2959; LEY 6071	660	2150	270	32		22	1
281-459	EL BOSQUE NORTE	177	S-6154	V-1692	Z	16-A	EDIFICIO DE 22 PISOS + 3 SUBTERRANEOS	OFICINAS	INM. EL ALMENDRAL S.A.	PE	541	22.07.92	481	15.07.94		LEY 6071	3760	33382		58 TORRE: 40		360	1
381-41	EL BOSQUE NORTE/ISIDORA GOYENECHEA	211 2915	S-7729	C-2752	Z	17-B	CONJUNTO ARMONICO DE 2 EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO, UNO DE 20 PISOS Y UNO DE 2 PISOS Y 6 SUBT., CON 18 OFICINAS Y 8 LOCALES	ARMONICO	INM. MIXTO EL BOSQUE SPA	PE	40	10.04.13				LEY 19537 CONJUNTO ARMONICO SOTERRAMIENTO CABLEADO	4000	39500	480	28	58	480	3
106-1	ISIDORA GOYENECHEA	3051	L-0149				599 ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS/PLAZA PERU		CONCESION ESTACIONAMIENTO MUNICIPAL	PE	219	28.10.05											2
281-1	ISIDORA GOYENECHEA	2897	L-0149		S/M	1	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS SUBTERRANEOS CON LOCALES COMERCIALES EN 3 NIVELES		CONCESION ESTACIONAMIENTOS MUNICIPALES DE LAS CONDES S.A.	PE	195	20.12.06	214	31.07.09		LEY 19425 LEY 18695							3
265-1	AUGUSTO	123	L-0149	V-0032		A2																	
265-2	AUGUSTO LEGUIA NORTE	131	L-0149			A2																	
265-7	AUGUSTO	149	L-0149			A1																	
265-8	ISIDORA	3185	L-0149	V-0032		A3																	
265-14	ISIDORA GOYENECHEA	3275	L-0149			B2	AMPLIACION RESTAURANT		INV. LOS QUERCUS LTDA.	PE	78	28.06.13			PE 34/41 PE 344/80 PE 1170/86								
265-4	AUGUSTO LEGUIA	127	L-0149	V-0032		A2																	
265-5	AUGUSTO LEGUIA NORTE	127	L-0149	V-0032		A2			CRUZ SALAS JUAN E Y OTRO														
265-6	AUGUSTO LEGUIA NORTE	127	L-0149	V-0032		A2	DEPTO D CAMBIO DE DESTINO ASERVICIOS PROFESIONALES: OFICINA	D	RENTAS INMOBILIARIAS ANCUD LTDA	DEC	378	1987	28	1987	PE 034/41 POM 076/87								
265-15	ISIDORA	3199	L-0149	V-0032		B1																	
265-	AUGUSTO	139	L-0149			A1																	
265-2	AUGUSTO	135	L-0149			A2																	
265-	AUGUSTO	143	L-0149			A1																	
265-	ISIDORA GOYENECHEA	3101	L-0149			A1																	
311-934	ISIDORA	3518					LC 2 SP																

Anexo 2

CUADRO SINTESIS DE ARTICULOS (USO DE SUELO)		
ARTICULO	**TITULO**	**DESCRIPCIÓN**
40	USOS DE SUELO	Desagregación de actividades y clasificación de los uso de suelo permitidos para cada zona, a partir del tipo de via y tipo de proyecto.
40 bis	CAMBIOS DE DESTINO	El tipo de uso de suelo equipamiento de la clase servicios se permitirá mediante cambio de destino, de acuerdo a las condiciones que establece la tabla de la respectiva zona de usos de suelo, en proyectos que no hubieren utilizado las tablas de densificación, siempre que el interesado presente un proyecto que resguarde hacia el espacio público las características arquitectónicas, de la edificación existente o del sector, solo en los siguientes lugares:
41	CORCHETES Y FUNCIONAMIENTO NOCTURNO	El denominado "corchete" corresponde a un mecanismo de la herramienta de planificación para Los predios que enfrenten calles que constituyan límites de las Zonas U-C1, U-C2, UVO, U-Ee1, y que además se encuentran graficados en el plano MPRCLC-2010, Plano N° 2, de Usos de Suelo, podrán acogerse a todas las disposiciones sobre usos del suelo reglamentadas para la zona U-VO.

Anexo 3

CUADRO SINTESIS DE ARTICULOS (EDIFICACIÓN)		
ARTICULO	**TITULO**	**DESCRIPCIÓN**
9	ANTEJARDINES	Los antejardines minimos establecidos en las zonas que regulan el barrio, corresponde a 5 y 7 metros de distancia a la linea oficial del terreno
10	MODIFICACIÓN ESPACIO PUBLICO	Los proyectos de densificación y todo proyecto que considere modificar elementos del espacio público que enfrentan, tales como, veredas, rebajes de solera, árboles, luminarias, postes, mobiliario urbano o similares, deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales para su aprobación
15	ALTURA Y RASANTES	La altura máxima de edificación permitida en las diferentes áreas será la indicada en metros y pisos en los artículos pertinentes de la presente ordenanza.
17	PISO RETIRADO	Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes áreas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable.
20	30% ADICIONAL DE CONSTRUCTIBILIDAD	Aquellos terrenos cuya superficie bruta corresponda a dos o más veces la subdivisión predial mínima fijada para los proyectos de densificación en las diferentes áreas de edificación podrán aumentar su coeficiente de constructibilidad en hasta un 30%. Sin embargo este beneficio no podrá acumularse a aquél que deriva de la calificación de un proyecto como Conjunto Armónico.
22	PROYECTOS DE DENSIFICACIÓN	Para los efectos de la presente ordenanza se entenderá por proyectos de densificación aquellos que optan por las normas de las tablas para proyectos de densificación establecidos en el artículo 38.
25	SUBTERRANEOS	
26	ENTIBACIONES	previo al inicio de cualquier obra de excavaciones para subterráneos, el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de obra acompañado del proyecto de entibaciones, las cuáles obligadamente deberán efectuarse en todos aquellos casos en que se generen taludes de ángulos superiores a 45°, medidos desde la cota de fondo de las excavaciones.
32	ESTACIONAMIENTOS	En los edificios de instituciones de salud, previsión o consultas médicas, bancos y otros locales con afluencia de público, se exigirá un 20% adicional de estacionamientos calculado sobre el total de estacionamientos exigibles, los cuales no podrán asignarse y deberán mantenerse disponibles para el uso del público.
36	FRANJA DE PROFUNDIDAD MAXIMA	Las franjas de profundidad máxima, medidas a partir de la línea oficial, corresponden a fajas graficadas y acotadas en metros en los planos de edificación y/o de uso de suelo, en las cuales se establecen condiciones de edificación y de uso del suelo frente a ciertas vías.
37	FUSION PREDIAL CON PASAJE	En los predios que tengan frente a una calle ciega o a un pasaje público o privado, o a una servidumbre de tránsito, sólo se podrán desarrollar proyectos de densificación si se conforma un solo lote mediante la fusión de la totalidad de los lotes
38	CONDIONES DE EDIFICACION	
	CABLEADO SUBTERRANEO	Los proyectos de densificación emplazados en áreas de edificación alta con o sin continuidad, que consideren la ejecución de una urbanización que incluya el tendido subterráneo de todo el cableado aéreo cualquiera sea su naturaleza en todos sus frentes, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad hasta en un 10%.
	AUMENTO DE COEFICIENTES	
	REBAJA 5% SUBDIVISIÓN PREDIAL MINIMA	La subdivisión predial mínima establecida en las tablas para las distintas áreas de edificación será aplicable sobre la superficie bruta del predio y podrá disminuirse hasta en un 5%, sin que por ello se altere el resto de las normas establecidas en la misma tabla.

Anexo 4

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	ÁREA DE EDIFICACIÓN ALTA							
	E-Aa-1		E-Aa-2		E-Aa-4		E-Aa+Cm	
DENSIDAD MAXIMA NETA	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	LIBRE
	DENSIFICACIÓNEQUIPAMIENTO	/	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	220 viv/ha	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	/	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	/
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA	240 viv/ha			DENSIFICACIÓN VIVIENDA	350 viv/ha	DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	LIBRE
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	1500m^2
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	1500m^2	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	1500m^2	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	1500m^2	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	EXISTENTE
							DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	500m^2
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE	1	EXISTENTE	1	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	3 edificación asilada
	DENSIFICACIÓNEQUIPAMIENTO	1,8	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	2	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	2	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	3
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA	2			DENSIFICACIÓN VIVIENDA	2,5	DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	3 edificación asilada
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	EXISTENTE	0,4	EXISTENTE	0,4	EXISTENTE	0,6	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	0,3 edificación asilada
	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	0,3	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	0,3	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	0,4	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	0,75
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA				DENSIFICACIÓN VIVIENDA	0,3	DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	0,4 edificación asilada
COEFICIENTE DE AREA LIBRE	EXISTENTE	No aplica	EXISTENTE	No aplica	EXISTENTE	No aplica	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	0,3
	DENSIFICACIÓNEQUIPAMIENTO	0,3	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	0,5	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	0,3	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	0,2
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA				DENSIFICACIÓN VIVIENDA		DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	0,2
RASANTE	70°							
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	EXISTENTE	3 pisos max. 10,5 m	EXISTENTE	3 pisos max. 10,5 m	EXISTENTE	3 pisos max. 10,5 m	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	15 p. max.52,5 m
	DENSIFICACIÓNEQUIPAMIENTO	12 p. max.42 m	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	15 pisos con maximo de 52,5 m	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	12 p. max.42 m	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	5 p. max.17,5 m
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA	15 p. max 42 m			DENSIFICACIÓN VIVIENDA	15 p. max 42 m	DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	2 p. max. 7 m edif. Continua 17 pisos total max. 59,5 m
ANTEJARDÍN MÍNIMO	EXISTENTE	7 m	EXISTENTE	7 m	EXISTENTE	7 m	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	7 m
	DENSIFICACIÓNEQUIPAMIENTO		DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO		DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO		DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	7 m
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA				DENSIFICACIÓN VIVIENDA		DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	7 m edif. Asilada 5 m edif. Continua
DISTANCIAMIENTO	EXISTENTE	6 m	EXISTENTE	6 m	EXISTENTE	6 m	DENSIFICACIÓN VIVIENDA O EQUIP. AISLADO	8 m
	DENSIFICACIÓNEQUIPAMIENTO	8 m	DENSIFICACIÓN VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	8 m	DENSIFICACIÓN EQUIPAMIENTO	8 m	DENSIFICACIÓN EQUIP. AISLADO	4 m
	DENSIFICACIÓN VIVIENDA	8 m			DENSIFICACIÓN VIVIENDA	8 m	DENSIFICACIÓN CON EQUIP. EN CUERPO CONTINUO	8 m

Anexo 5

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (1 de 6)											
USO DE SUELO		**VIA LOCAL**		**VIA DE SERVICIO**		**VIA COLECTORA**		**VIA TRONCAL**		**VIA EXPRESA**	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Residen cial	------	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR
		Hoteles. Apart Hotel.	En locales de escala básica y menor, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior, se podrán desarrollar usos complementarios como parte del principal.	Hoteles. Apart Hotel.	SR	Hoteles. Apart Hotel.	SR	Hoteles. Apart Hotel.	SR	Hoteles. Apart Hotel.	SR
Áreas Verdes.	-----	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR
Espacio Público	-----	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR
Equipa-miento	Salud.	Consultorios.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Consultorios.	SR	Consultorios.	SR	Consultorios.	SR	Consultorios.	SR
		Hospitales. Clínicas.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR
	Educación	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica
		Pre-Básica. Básica. Media.	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Pre-Básica. Básica. Media.	SR	Pre-Básica. Básica. Media.	SR	Pre-Básica. Básica. Media.	SR	Pre-Básica. Básica. Media.	SR

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (2 de 6)											
USO DE SUELO		**VIA LOCAL**		**VIA DE SERVICIO**		**VIA COLECTORA**		**VIA TRONCAL**		**VIA EXPRESA**	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Equipa-miento	Educación	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes, ampliables solo en predios que enfrentan vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior, condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior, condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Estas actividades están condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Estas actividades están condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.	Educación Superior. Institutos. Academias	Estas actividades están condicionadas a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de tránsito, entre vías colectoras o superior.
	Seguridad	Retenes.	En locales de escala básica.	Retenes.	En locales de escala básica.	Retenes.	En locales de escala básica.	Retenes.	En locales de escala básica.	Retenes.	En locales de escala básica.
		Comisarías, Tenencias. Bomberos.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Comisarías, Tenencias. Bomberos.	SR	Comisarías, Tenencias. Bomberos.	SR	Comisarías, Tenencias. Bomberos.	SR	Comisarías, Tenencias. Bomberos.	SR
	Culto y Cultura.	Capillas	Sólo locales de escala básica.	Capillas	SR	Capillas.	SR	Capillas.	SR	Capillas	SR
		Templos. Parroquias. Museos Bibliotecas. Casa de la Cultura. Cines. Teatros.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Templos. Parroquias. Museos Bibliotecas. Casa de la Cultura. Cines. Teatros.	SR	Templos. Parroquias. Museos Bibliotecas. Casa de la Cultura. Cines. Teatros.	SR	Templos. Parroquias. Museos Bibliotecas. Casa de la Cultura. Cines. Teatros.	SR	Templos. Parroquias. Museos Bibliotecas. Casa de la Cultura. Cines. Teatros.	SR
		Salas de Concierto. Auditórium. Centros de convenciones, exposiciones o difusión.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Salas de Concierto. Auditórium. Centros de convenciones, exposiciones o difusión.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Salas de Concierto. Auditórium. Centros de convenciones, exposiciones o difusión.	SR	Salas de Concierto. Auditórium. Centros de convenciones, exposiciones o difusión.	SR	Salas de Concierto. Auditórium. Centros de convenciones, exposiciones o difusión.	SR

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (3 de 6)											
USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Equipa-miento	Social.	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales	En locales de escala básica	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales	En locales de escala básica y menor.	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros	SR	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales	SR	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales	SR
	Deportes	Canchas. Gimnasios sin espectadores.	En locales de escala básica	Canchas. Gimnasios sin espectadores.	En locales de escala básica y menor	Canchas. Gimnasios sin espectadores.	SR	Canchas. Gimnasios sin espectadores.	SR	Canchas. Gimnasios sin espectadores.	SR
		Estadios, Piscinas	En locales de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior	Estadios, Piscinas	SR	Estadios, Piscinas	SR	Estadios, Piscinas	SR	Estadios, Piscinas	SR
		Complejos Deportivos. Gimnasios con Espectadores.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior	Complejos Deportivos. Gimnasios con Espectadores	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior	Complejos Deportivos. Gimnasios con Espectadores	SR	Complejos Deportivos. Gimnasios con Espectadores	SR	Complejos Deportivos. Gimnasios con Espectadores	SR
	Esparci-miento	Juegos Electrónicos. Clubes Sociales.	En locales de escala básica	Juegos Electrónicos. Clubes Sociales.	En locales de escala básica	Juegos Electrónicos. Clubes Sociales.	En locales de escala básica	Juegos Electrónicos. Clubes Sociales.	En locales de escala básica	Juegos Electrónicos. Clubes Sociales.	En locales de escala básica
		Casinos.	En locales de escala básica que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Casinos.	En locales de escala básica y menor.	Casinos.	SR	Casinos.	SR	Casinos.	SR
	Comercio	Locales Comerciales. Fuentes de Soda. Cafeterías.	Locales comerciales, máximo 200 m² de sup. construida por predio. No expendio de combustibles líquidos, Centros de Servicio Automotriz y Venta de Vehículos.	Locales Comerciales. Fuentes de Soda. Cafeterías.	No expendio de combustibles líquidos, Centros de Servicio Automotriz y Venta de Vehículos.	Locales Comerciales. Fuentes de Soda. Cafeterías.	No expendio de combustibles líquidos, Centros de Servicio Automotriz y Venta de Vehículos.	Locales Comerciales. Fuentes de Soda. Cafeterías.	No expendio de combustibles líquidos, Centros de Servicio Automotriz y Venta de Vehículos.	Locales Comerciales. Fuentes de Soda. Cafeterías.	No expendio de combustibles líquidos, Centros de Servicio Automotriz y Venta de Vehículos.
		Supermercados. Grandes Tiendas. Restaurantes. Discotecas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Supermercados. Grandes Tiendas. Restaurantes. Discotecas.	SR	Supermercados. Grandes Tiendas. Restaurantes. Discotecas.	SR	Supermercados. Grandes Tiendas. Restaurantes. Discotecas.	SR	Supermercados. Grandes Tiendas. Restaurantes. Discotecas.	SR

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (4 de 6)											
USO DE SUELO		**VIA LOCAL**		**VIA DE SERVICIO**		**VIA COLECTORA**		**VIA TRONCAL**		**VIA EXPRESA**	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Equipa-miento	Comercio	Centros Comerciales. Estaciones o Centros de Servicio Automotor.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior (1)	Centros Comerciales. Estaciones o Centros de Servicio Automotor.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior (1)	Centros Comerciales. Estaciones o Centros de Servicio Automotor.	SR (1)	Centros Comerciales Estaciones o Centros de Servicio Automotor.	SR (1)	Centros Comerciales Estaciones o Centros de Servicio Automotor.	SR (1)
		Servicios Artesanales: Clínicas Veterinarias (sólo consultas) Panaderías y pastelerías Venta minorista de madera y fierro como complemento de un comercio de ferretería o similar Talleres pequeños de reparación inofensivos de muebles, calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior. Talleres Mecánicos, como actividad complementaria a otro uso, en locales interiores sólo destinados a la reparación de vehículos, y que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio superior.	Servicios Artesanales: Clínicas Veterinarias (sólo consultas) Panaderías y pastelerías Venta minorista de madera y fierro como complemento de un comercio de ferretería o similar Talleres pequeños de reparación inofensivos de muebles, calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías	Talleres Mecánicos, como actividad complementaria a otro uso, en locales interiores sólo destinados a la reparación de vehículos.	Servicios Artesanales: Clínicas Veterinarias (sólo consultas) Panaderías y pastelerías Venta minorista de madera y fierro como complemento de un comercio de ferretería o similar Talleres pequeños de reparación inofensivos de muebles, calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías	Talleres Mecánicos, como actividad complementaria a otro uso, en locales interiores sólo destinados a la reparación de vehículos.	Servicios Artesanales: Clínicas Veterinarias (sólo consultas) Panaderías y pastelerías Venta minorista de madera y fierro como complemento de un comercio de ferretería o similar Talleres pequeños de reparación inofensivos de muebles, calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías	Talleres Mecánicos, como actividad complementaria a otro uso, en locales interiores sólo destinados a la reparación de vehículos.	Servicios Artesanales: Clínicas Veterinarias (sólo consultas) Panaderías y pastelerías Venta minorista de madera y fierro como complemento de un comercio de ferretería o similar Talleres pequeños de reparación inofensivos de muebles, calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías	Talleres Mecánicos, como actividad complementaria a otro uso, en locales interiores sólo destinados a la reparación de vehículos.

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (5 de 6)											
USO DE SUELO		**VIA LOCAL**		**VIA DE SERVICIO**		**VIA COLECTORA**		**VIA TRONCAL**		**VIA EXPRESA**	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Equipa-miento	Servicios	Oficinas en general.	Máximo 300 m² de superficie construida por predio.	Oficinas en general.	S.R.	Oficinas en general.	SR	Oficinas en general.	SR	Oficinas en general.	SR
		Correos. Telégrafos	SR	Correos. Telégrafos	SR	Correos. Telégrafos	SR	Correos. Telégrafos	SR	Correos. Telégrafos	SR
		Servicios de Utilidad Pública.	SR	Servicios de Utilidad Pública.	SR	Servicios de Utilidad Pública.	SR	Servicios de Utilidad Pública.	SR	Servicios de Utilidad Pública.	SR
		Municipios, Juzgados, Servicios de la Administra-ción Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administra-ción Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administra-ción Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administra-ción Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administra-ción Pública.	SR
Infra-estructura	-------	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo en locales Existentes.	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo en locales Existentes.	Terminales de Transporte Terrestre	Taxis Colectivos. Categoría A4: Tamaño predial mínimo 800 m² Categoría A6: Tamaño predial mínimo 4.000 m²	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo Mini Buses en terminales. Categoría B2: Tamaño predial mínimo 1.000 m² Taxis Colectivos. Categoría A4: Tamaño predial mínimo 800 m² Categoría A6: Tamaño predial mínimo 4.000 m²	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo Mini Buses en terminales. Categoría B2: Tamaño predial mínimo 1.000 m² Taxis Colectivos. Categoría A4: Tamaño predial mínimo 800 m² Categoría A6: Tamaño predial mínimo 4.000 m²

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2 (6 de 6)											
USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Actividades Productivas.	-----	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m².	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior. Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que las actividades generen al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y priva-das que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m².	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior. Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que las actividades generen al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial. Venta minorista de maquinarias, materiales de construcción que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m².	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial. Venta minorista de maquinarias, materiales de construcción que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m².	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial. Venta minorista de maquinarias, materiales de construcción que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m².	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.

(1) Exhibición o venta de vehículos solo al interior de la edificación.

En el área delimitada al norte por el eje de la Avenida Presidente Riesco, al oriente por el eje de la Avenida Manquehue, al sur por el eje de la calle Cerro El Plomo y al poniente por el eje de la Avenida Alonso de Córdova, se podrán emplazar equipamientos de escala mayor aun cuando las vías que enfrenten los proyectos tengan menor categoría que aquella exigida para esta escala de equipamiento en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En el área UC2, delimitado al norte por el eje de la calle Manuel Claro Vial, al oriente por el eje de la Avenida Padre Hurtado, al sur por el eje de la Avenida Francisco Bilbao y al poniente por el eje del pasaje Enrique Bunster definida por el polígono A,B,C,D,A graficado en el plano PS-UC2-PLR, se podrán emplazar proyectos de edificación con destino equipamiento de escala mayor, aun cuando enfrenten vialidad de menor categoría, siempre y cuando en relación con el espacio público cumplan las siguientes condiciones:

a) Generar todos sus accesos por Avda. Padre Hurtado y Av. Bilbao y Avda. Cuarto Centenario.
b) Contemplar la franja perimetral de distanciamiento a terceros por aquellas calles que no correspondan a las avenidas Padre Hurtado, Bilbao y Cuarto Centenario, destinada exclusivamente a área verde privada de uso público.
c) Desarrollar todas las áreas de servicio, patios de maniobras, áreas de carga y descarga y estacionamientos a nivel de subterráneo sin afectar los bienes nacionales de uso público.
d) Desarrollar hacia todos sus frentes a espacios públicos o deslindes con terceros fachadas armónicas que guarden relación con las fachadas principales.

EL RESTO DE LOS TIPOS DE USOS DE SUELO, CLASES Y ACTIVIDADES NO MENCIONADOS SE ENTIENDEN COMO PROHIBIDOS

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-V1 (1 de 2)											
USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Residencial	------	Vivienda. Hogares de acogida.	Residencias y Hogares, máximo 15 camas, sin Tratamiento médico.	Vivienda. Hogares de acogida.	Residencias y Hogares, máximo 35 camas, sin Tratamiento médico.	Vivienda. Hogares de acogida.	SR	Vivienda. Hogares de acogida.	SR	Vivienda. Hogares de acogida.	SR
Áreas Verdes.	------	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR
Espacio Público	------	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR
Equipa-miento	Educa-ción.	Parvularios Jardines Infantiles.	Sólo en locales de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior, y superficie máxima construida de 290 m².	Parvularios Jardines Infantiles	Sólo en locales de escala básica, con superficie máxima construida de 290 m².	Parvularios Jardines Infantiles	Sólo en locales de escala básica, con superficie máxima construida de 290 m².	Parvularios Jardines Infantiles	Sólo en locales de escala básica, con superficie máxima construida de 290 m².	Parvularios Jardines Infantiles	Sólo en locales de escala básica, con superficie máxima construida de 290 m².
	Culto Cultura .	Capillas.	Sólo en locales de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora, o superior.	Capillas.	Sólo en locales de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora, o superior.	Capillas.	En locales de escala básica	Capillas.	En locales de escala básica	Capillas.	En locales de escala básica
	Social.	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales.	Sólo en locales de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales.	Sólo en locales de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales.	En locales de escala básica	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales.	En locales de escala básica	Juntas de Vecinos. Centros de Madres. Centros Sociales.	En locales de escala básica

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-V1 (2 de 2)											
USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Equipa-miento	Comercio	Locales Comerciales	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Locales Comerciales	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Locales Comerciales	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Locales Comerciales	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Locales Comerciales	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.
		Servicios Artesanales: Lavanderías Peluquerías. Costurerías, Modas. Talleres Pequeños. (Excepto talleres de reparación de muebles, gasfiterías, y todos aquellos relacionados con los servicios automotrices.)	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Servicios Artesanales: Lavanderías Peluquerías. Costurerías, Modas. Talleres Pequeños. (Excepto talleres de reparación de muebles, gasfiterías, y todos aquellos relacionados con los servicios automotrices.)	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Servicios Artesanales: Lavanderías Peluquerías. Costurerías, Modas. Talleres Pequeños. (Excepto talleres de reparación de muebles, gasfiterías, y todos aquellos relacionados con los servicios automotrices.)	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Servicios Artesanales: Lavanderías Peluquerías. Costurerías, Modas. Talleres Pequeños. (Excepto talleres de reparación de muebles, gasfiterías, y todos aquellos relacionados con los servicios automotrices.)	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.	Servicios Artesanales: Lavanderías Peluquerías. Costurerías, Modas. Talleres Pequeños. (Excepto talleres de reparación de muebles, gasfiterías, y todos aquellos relacionados con los servicios automotrices.)	Sólo locales existentes o nuevos, de escala básica, en cuyo caso deberán formar parte de conjuntos de una superficie mínima de 5000 m² construidos y en los cuales estas actividades no podrán ocupar más de un 20% de la superficie total edificada.
	Servicios	Oficinas sin afluencia de público.	Sólo locales existentes o mediante cambio de destino, en las vías, sectores y condiciones que se establecen en el artículo 40 bis, siempre que no supere una ocupación de suelo de 0.4, y un coeficiente de constructibilidad de 0.6. En el resto de las vías y zonas solo como habilitación parcial, con un máximo de 30% de la superficie de la vivienda.	Oficinas sin afluencia de público.	Sólo locales existentes o mediante cambio de destino, en las vías, sectores y condiciones que se establecen en el artículo 40 bis, siempre que no supere una ocupación de suelo de 0.4, y un coeficiente de constructibilidad de 0.6. En el resto de las vías y zonas solo como habilitación parcial, con un máximo de 30% de la superficie de la vivienda.	Oficinas sin afluencia de público.	Sólo locales existentes o mediante cambio de destino, en las vías, sectores y condiciones que se establecen en el artículo 40 bis, siempre que no supere una ocupación de suelo de 0.4, y un coeficiente de constructibilidad de 0.6. En el resto de las vías y zonas solo como habilitación parcial, con un máximo de 30% de la superficie de la vivienda.	Oficinas sin afluencia de público.	Sólo locales existentes o mediante cambio de destino, en las vías, sectores y condiciones que se establecen en el artículo 40 bis, siempre que no supere una ocupación de suelo de 0.4, y un coeficiente de constructibilidad de 0.6. En el resto de las vías y zonas solo como habilitación parcial, con un máximo de 30% de la superficie de la vivienda.	Oficinas sin afluencia de público.	Sólo locales existentes o mediante cambio de destino, en las vías, sectores y condiciones que se establecen en el artículo 40 bis, siempre que no supere una ocupación de suelo de 0.4, y un coeficiente de constructibilidad de 0.6. En el resto de las vías y zonas solo como habilitación parcial, con un máximo de 30% de la superficie de la vivienda.

En los predios que pertenezcan al área de edificación EAm1 y que enfrenten calle Mariano Sánchez Fontecilla o Isabel la Católica se permitirá el uso de equipamiento, clase servicios, actividad oficinas sin afluencia de público, incluidas actividades complementarias como salas de acondicionamiento físico y cafeterías.

LOS TIPOS DE USOS DE SUELO, ESCALAS, CLASES Y ACTIVIDADES NO MENCIONADOS SE ENTIENDEN COMO PROHIBIDOS.