

Se levantó para una de las hijas del primer director y fundador del Hospital Alemán de Valparaíso

Casona que encargó el emblemático doctor Von Schroeders en Cerro Alegre sale a la venta

El subterráneo se hizo con hormigón armado en tiempos que ese material recién se había introducido al país. Tiene diez habitaciones.

BANYELIZ MUÑOZ

Una vivienda construida en 1904 por mandato del médico alemán Teodoro von Schroeders salió a la venta en Cerro Alegre por 26.500 UF, es decir, más de \$1.000 millones.

La propiedad forma parte del conjunto de viviendas históricas que caracterizan el barrio. Posee 800 metros cuadrados de terreno y 520 metros cuadrados edificados. La casa dispone de diez dormitorios, cuatro baños y dos estacionamientos.

La corredora Luz Marfa Morel, fundadora de Luz Morel Private Office, indica que la vivienda fue encargada por el médico para una de sus hijas. La casa colindante también se construyó por mandato del médico.

Von Schroeders fue una figura emblemática en la sociedad porteña a fines del siglo XIX. Nacido en Lituania, pero educado en Alemania, se radicó en Chile y ejerció la medicina. Trajo técnicas europeas para enfrentar la tuberculosis y fue el primer director del Hospital Alemán. Su aporte fue más allá: desde 1880 adquirió grandes extensiones de terreno en Viña del Mar, entre ellas el sector de Cerro Castillo, lo que impulsó el crecimiento urbano del balneario.

"Esta casa se mandó a construir con la última tecnología de materiales de la época. El subterráneo se ejecutó en hormigón armado, un material que en ese periodo no se utilizaba de forma extendida en la construcción", explica Morel.

El interior mantiene vigas de roble y muros de adobe.



La casa cuenta con vigas de roble, subterráneo de hormigón y muros de adobe.

Los jardines son protagonistas en la propiedad, que cuenta con 800 metros cuadrados de terreno.

ponden a casonas antiguas que han sido recicladas: se conserva la fachada y el interior se subdivide en departamentos", menciona.

García afirma que el dinamismo del sector se concentra en el arriendo, debido a la alta demanda por vivir en el barrio y a una oferta limitada de propiedades.

En el caso de las ventas, los procesos se extienden por más tiempo ya que gran parte del stock corresponde a casonas de gran tamaño.

La agente indica que muchas de estas construcciones presentan adobillo, un material que no es asegurable, lo que dificulta el acceso a créditos hipotecarios.

"Este material complica la evaluación bancaria y restringe el financiamiento para potenciales compradores", explica.

García suma que la disponibilidad de estacionamientos constituye otro factor crítico en Cerro Alegre, debido a su escasez.

Sybil Zúñiga, ejecutiva de Costa Urbana, complementa que el barrio cuenta con una amplia oferta gastronómica y turística, con restaurantes, cafés y hoteles boutique.

"En cuanto a servicios como bancos o grandes supermercados, estos se concentran principalmente en el plan de Valparaíso, a pocos minutos. Tiene buena conectividad, aunque la oferta de colegios dentro del cerro es limitada", describe.

Oferta de propiedades usadas en Cerro Alegre, Valparaíso

	Unidades disponibles	Superficie útil (m2)	Precio promedio (UF)
Venta			
Casas	36	384	11.561
Departamentos	16	75	5.105
Arriendo			
Casas	2	193	36,3
Departamentos	3	62	13,4

Fuente: Inciti.

La propiedad pasó por distintas manos durante las últimas décadas. Una familia la adquirió y hoy la tercera generación la utiliza como segunda vivienda y espacio de encuentro familiar, debido a que la mayor parte de sus integrantes reside en Santiago.

"Es una casa muy grande. La mantención resulta

compleja. El aseo no termina nunca. Por su escala, lo más razonable es que se destine a un hotel boutique o a un proyecto similar", señala Morel.

La intención de los propietarios es que quien la adquiera conserve su estética original.

"La otra casa de sus hijas fue vendida a una inmobilia-

ria que la transformó en departamentos y cambió la fachada. Lo ideal es mantener la mayor fidelidad posible", comenta.

El mercado

Cerro Alegre se ha consolidado como uno de los barrios más exclusivos de Valparaíso por su configuración arquitectónica y turística. Los

precios de las viviendas del sector superan ampliamente el promedio comunal. Según datos de la consultora Inciti, el valor medio de las propiedades en la ciudad alcanza las 3.900 UF, mientras que en este barrio los precios bordean las 9.574 UF.

El sector concentra casonas de valor histórico, levantadas principalmente entre fines del siglo XIX e inicios del XX. Estas viviendas combinan influencias europeas con tradiciones porteñas y forman parte del patrimonio urbano del cerro, además de constituir un atractivo turístico relevante dentro de Valparaíso.

Lucía García, agente de Re/Max Absolute II en la región, menciona que casi todas las construcciones que hay son patrimoniales.

"Muchas de ellas corres-