LITORALPRESS

Fecha: 05-04-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: LOS HERMANOS DUCH Y SU APUESTA INMOBILIARIA POR EL CENTRO DE SANTIAGO

Pág. : 22
Cm2: 675,0
VPE: $ 5.980.793

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

LOS HERMANOS DUCH Y SU APUESTA INMOBILIARIA POR EL CENTRO DE SANTIAGO

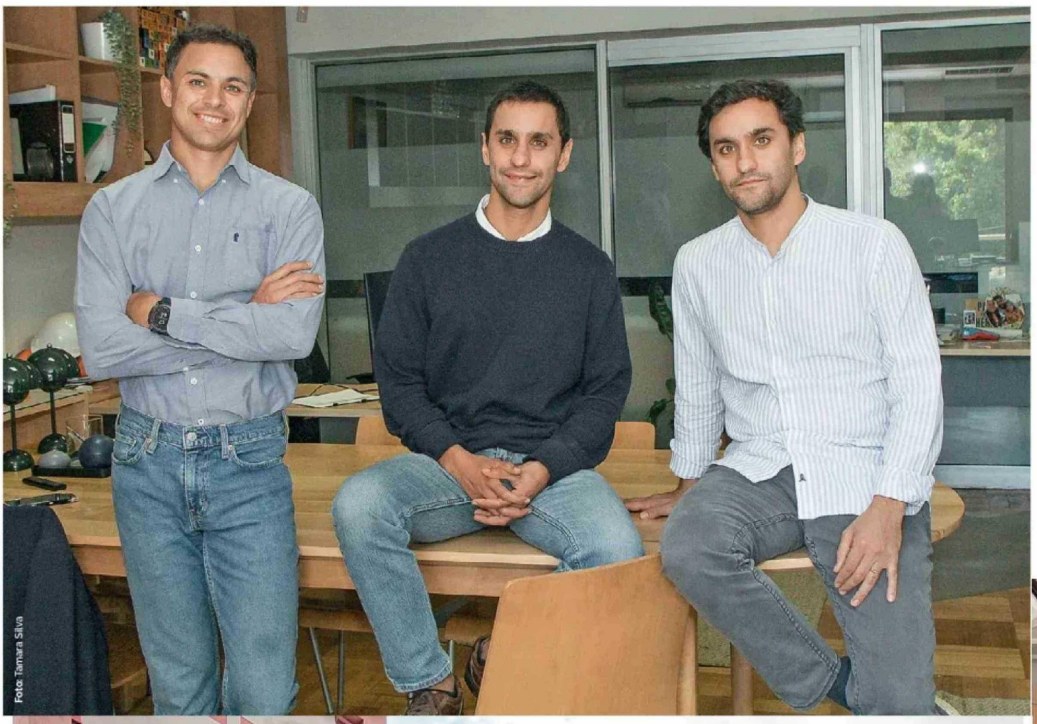


Foto: Tamara Silva

La gestora inmobiliaria Cassá Estudio tiene seis proyectos residenciales en el corazón de la capital. A los edificios antiguos que han rehabilitado en los barrios Bellas Artes, París-Londres y República, se suma el Edificio Victoria -ex hotel Victoria- que albergará 102 departamentos en la emblemática esquina de Huérfanos con San Antonio.

El Hotel Victoria abrió sus puertas hace más de un siglo, en 1924. Además de su privilegiada ubicación a pocos metros de la Plaza de Armas, el edificio fue un sitio famoso por sus instalaciones que incluían jardines de invierno, un restaurante de comida española donde almorzaban empresarios y políticos de la época, y una gran sala de teatro donde incluso se presentó la afamada bailarina exótica Josephine Baker, conocida como la "Diosa de ébano", en

1929. El primer dueño del hotel fue Guillermo Piola y luego, durante 30 años, estuvo a cargo de José Oller Valles.

Durante las últimas tres décadas el inmueble funcionó como edificio de oficinas -desde consultas de dentistas hasta cajas de compensación- manteniendo un primer nivel con fachada comercial. Casi abandonado desde el estallido social y posterior pandemia, el edificio tendrá nueva vida residencial gracias al proyecto de 6.000 m2 que lidera Cassá Estudio, oficina de los hermanos Simón, Tomás y Joaquín Duch Salas, con inversión compartida con un fondo institucional, arquitectura de Matías Jarpa y obra a cargo de Constructora Bascuñán.

Tras meses de desmantelamiento y espera de permisos, desde diciembre de 2025 entraron en etapa de construcción. El proyecto contempla preservar y reconvertir

www.litoralpress.cl

LITORALPRESS

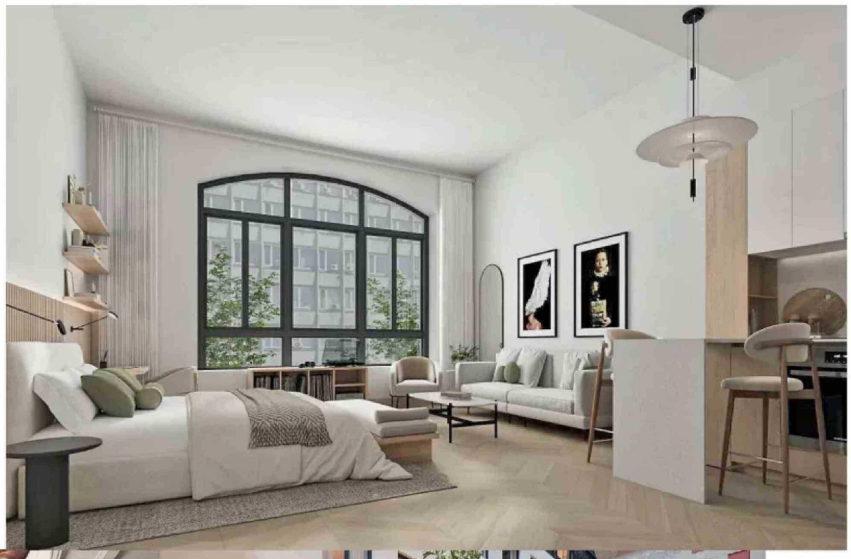
Fecha: 05-04-2026
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: LOS HERMANOS DUCH Y SU APUESTA INMOBILIARIA POR EL CENTRO DE SANTIAGO

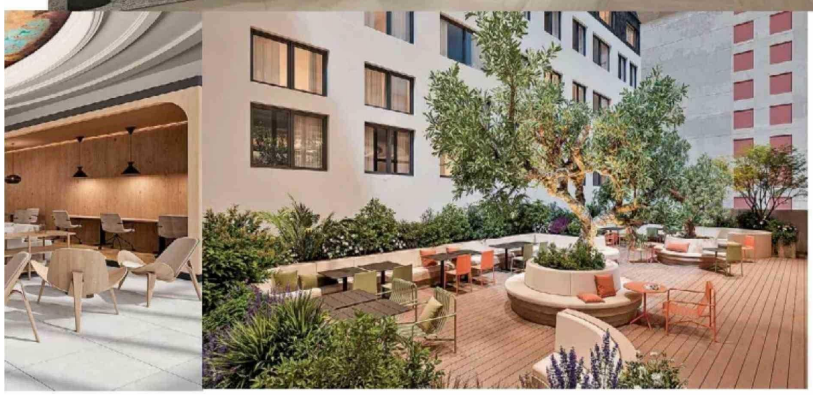
Pág. : 23
Cm2: 673,4
VPE: $ 5.967.169

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

el edificio de manera de convertirlo en 102 departamentos -cuyos precios oscilan entre los 2.900 y 6.000 UF dependiendo de las características de cada unidad- además de espacios comunes como un patio y una plaza interior.

Un martes después de almuerzo, los hermanos se alistan tras la entrada histórica de Huérfanos con San Antonio, para hacer un tour por la construcción. Parten explicando que recuperarán la losa de mármol y la escalera original con terminaciones en bronce. Muestran dos de los departamentos pilotos, uno tipo loft y otro con un dormitorio separado del estar. La altura de





3 metros de altura marca la amplitud de los espacios que van de los 20 a los 35 m2. Según el cronograma, la entrega deberia tener lugar durante el segundo semestre del próximo año. El público objetivo son adultos o parejas sin hijos, entre 25 y 50 años, para quienes la conectividad y la vida urbana es clave, señalan.

Valor agregado

Hace seis años los hermanos Duch Salas -hijos del empresario Juan Sebastián Duch Márquez, ex accionista de Doggis- se embarcaron en Cassá Estudio. El nombre es un homenaje a la localidad catalana de donde proviene la familia paterna, y fue también la marca de un antiguo emprendimiento de charcutería que tuvo hace años el mayor de los hermanos, Joaquín (39), arquitecto. Los gemelos Simón y Tomás (36) son ingenieros comerciales, y además de ser muy parecidos fisicamente, aseguran que son mejores amigos. Los tres tienen experiencia previa en el mundo inmobiliario y en 2020 decidieron unirse para dedicarse a rehabilitar y transformar edificios antiguos en el centro de Santiago.

"Desde un punto de vista financiero, veíamos que los fondos grandes de inversión estaban metidos en proyectos de renta inmobiliaria o bien eran desarrolladores botando edificios para hacer construcciones nuevas. Pero había un nicho que no estaba siendo cubierto, con proyectos que en lo inmobiliario se llaman de value add (valor añadido) u opportunistic (oportunistas) que en Europa o Estados Unidos se usa mucho pero cuyo tipo de inversión inmobiliaria no estaba siendo explotada aquí en Chile. Ahí podíamos entrar", explica Simón. La oportunidad se dio tras el estallido y la pandemia, cuando las propiedades en el centro de Santiago perdieron valor. "Muchas oficinas decidieron irse y salieron a la venta edificios, en ubicaciones estratégicas y estructuralmente sólidos, a buenos precios", apuntan.

Pasando a lo urbanístico también veían un valor agregado. Tanto Joaquín, que estudió un máster inmobiliario en Madrid y otro en urbanismo en Londres, como sus hermanos gemelos, entendían este tipo de proyectos de reconversión como un aporte a la ciudad y veían mucho potencial en Santiago. "Renovando barrios, creando hogares", reza el slogan de Cassá Estudio.

Nidos urbanos

Partieron con un proyecto en la calle Monjitas y otro en el barrio República. El primero, de 700 m2, es un edificio de cuatro pisos que data de 1943 y que reinauguraron en 2022 con 13 departamentos remodelados. El mismo año estuvo lista la restauración del edificio de 1.000 m2, 3 pisos y 14 departamentos en República 20.

Luego vino otro proyecto, inaugurado en 2024, que une dos edificios ubicados en el corazón del barrio París-Londres y tiene una superficie total de 3.000 m2 distribuidos en seis pisos y 45 departamentos.

Además del Edificio Victoria, actualmente están rehabilitando un edificio en la calle Alonso de Ovalle -estratégicamente ubicado frente al proyecto de Territoria en Santa Rosa- y otro en República que le arriendan a la Universidad Andrés Bello por un periodo de 10 años.

El portafolio de Cassá Estudio ofrece distintas modalidades. Londres, República y Monjitas son espacios amoblados para la renta de corto y largo plazo, esto significa estadías que van desde un par de días hasta arriendos renovables de un año. El ítem arriendo lo maneja Nest Rental Apartments, empresa paralela que forma parte del estudio pero que se dedica a la administración y operación de los departamentos. La decoración de estas unidades destaca por su propuesta que combina la estética histórica propia de los edificios con un look moderno. El interiorismo y decoración de estos proyectos está a cargo de Duch Interiors, oficina de María José Duch, tía de los hermanos Duch Salas.

"MUCHAS PERSONAS ODIAN A LAS INMOBILIARIAS QUE BOTAN EDIFICIOS PARA LEVANTAR OTROS PEORES. HAY GENTE QUE QUIERE VIVIR EN ESTOS BARRIOS, PERO NO EN UNA TORRE GIGANTE. Y SOMOS BIEN RECIBIDOS POR LOS VECINOS, PORQUE VEN QUE NOS IMPORTAN LOS BARRIOS Y ESO SE CONTAGIA", ACOTAN LOS DUCH SALAS.

Cassá Estudio es una marca con una identidad bien definida y todos los proyectos comparten un "look and feel", dicen, que los diferencia de una inmobiliaria tipo. "Muchas personas odian a las inmobiliarias que botan edificios para levantar otros peores. Hay gente que quiere vivir en estos barrios, pero no en una torre gigante. Y somos bien recibidos por los vecinos, porque ven que nos importan los barrios y eso se contagia", acotan.

La ocupación ha sido incluso mejor de lo que esperaban, señalan. El edificio de República lo tienen 100% arrendado a largo plazo y les escriben todo el tiempo preguntando por departamentos disponibles, aun cuando cobran la renta más alta del barrio, en torno a los 380.000 mensuales. "Es que damos un plus, tenemos administración profesional, buen WiFi, decoración estética. La gente valora mucho vivir en edificios así que estén bien restaurados", recalcan.

Por eso, creen, a pesar del difícil momento que atraviesa el mercado inmobiliario, les ha ido bien en su apuesta. Ya han vendido en verde casi un 30% del proyecto del edificio Victoria, en su mayoría a inversionistas que compran departamentos para arrendarlos. "Nos están comprando a pesar de tener un ticket valor más alto que el comparable", añaden. Por ejemplo, los loft tienen 35 m2 y se venden desde 2.900 UF.

El centro no muere

Los hermanos tienen repartidos los roles dentro de la empresa: Tomás se encarga de la administración y finanzas, Simón ve la parte comercial y Joaquín supervisa la construcción y atiende nuevos negocios. Todo el tiempo están mirando nuevas oportunidades, el desafío es encontrar edificios en buen estado y a buen precio: "La inversión es tanta que cuesta que el precio sea lo suficientemente bajo para que salga un producto rentable". Actualmente consideran desarrollar proyectos en Valparaíso o Concepción, ciudad donde crecieron los Duch Salas.

En su caso la permisología no ha sido razón de conflicto, afirman. Mantienen una buena relación con la Dirección de Obras Municipales de Santiago, agregan. "Cada decisión que se toma, se le pregunta a ellos, hemos aprendido cómo presentar los proyectos e interpretar las normas. Al principio fue más complejo porque no contábamos con la experiencia, pero hoy existe la confianza mutua de saber que estamos apostando a hacer un proyecto bueno. Es importante involucrarse y generar una asociación público-privada".

La oficina de Cassá Estudio está ubicada en la calle Santo Domingo y mira hacia el MAC de Parque Forestal. "Estamos a distancia caminando de los proyectos, circulamos todos los días por el centro y vemos cómo ha mejorado los últimos años. Sabemos qué sectores son buenos y cuáles no", afirman. Incluso forman parte de la Junta de vecinos del Barrio Bellas Artes.

Los hermanos se alejan de la mirada pesimista y plantean que existe una mala concepción por parte de quienes afirman que el centro murió. "Ha repuntado un montón, en cuanto a flujo de personas, al comercio y también la demanda de gente que quiere estar en el centro. Estar cerca de la Línea 1 del Metro es clave porque asegura una buena conectividad con el resto de la ciudad. Aquí hay vida cultural y urbana", concluyen.

www.litoralpress.cl